

资金多元化趋势明显

房企海外融资突破3000亿

伴随着中国房地产企业的成熟以及海外资本市场的开放,外资也正在转换方式进入中国的房地产业,与亲自入场操盘相比,提供资金支持的模式更加安全。

日前,机构统计数据表示,今年前11月房企海外融资总额(包含贷款)合计已经突破529.1亿美元,约3228亿元人民币。同比2012年全年的额度涨幅超过100%。其中房企的票据跟债券融资达到了367.5亿美元,合计人民币2241亿元。仅9月以来,融资就达到了76亿美元,合计人民币达到463亿元。

相比国内排队融资,今年海外融资变得更加容易,这主要得益于美国延迟退出QE,使得海外融资难

度较低,海外资金成本相比国内低,目前地产企业赴海外的融资成本明显低于国内平均资金成本。

据相关机构统计显示,在国内,截至11月底,已有36家房企争相发布再融资预案,募资规模约达1040亿元。

业内人士认为,土地价格上涨、成交上涨使得房企拿地积极性大涨,土地溢价上升。同时房企多元化筹措资金,避免受到调控影响。楼市调控已成常态化,房企对资金安全更加关注,多元化融资可以降低资金风险。

据国家统计局数据显示,今年1-11月,房地产开发企业到位资金109475亿元,同比增长27.6%,增速比1-10月提高0.4个百分点。

良好的融资渠道对于房企的销售也起到了一定的推动作用。目前,11月已经有30家房企公布了销售业绩,合计销售金额达到了10457亿元,同比涨幅高达33.7%。

但在11月单月,30家房企合计销售金额为1124亿元,环比10月下调了21%。

从目前全国楼市看,一二线城市因为集聚了过多的资源,使得房价易涨难跌。而且2012年来过多供应的信贷是出现市场反弹的主要原因。

这些影响房价上涨的因素目前依然存在。如果在2013年楼市信贷不收紧,房价必然继续上涨,这也凸显了调控的难度。特别是一线城市,虽然“国五条”后限价政策相对较严,但整体上涨趋势依然明显。

从目前市场走势看,大部分企业对价格利润上涨已经形成共识,这种情况下,特别是部分一二线城市的购房者已经陷入恐慌,各地日光盘迭出,而且因为房企都处于惜售状态,楼市在四季度依然上涨趋势很难改变。

北京商报记者 赖大臣/文
郁美静/制表

房企11月海外融资一览

开发商	金额(亿港元)	金额(亿美元)	方式	期限(年)	利率
万科		1.7	点心债	5	4.5%
路劲		3.7	点心债	3	6%
水务地产	3.5	0.7	港元票据	3	12.5%
万达		6	美元债券	5	4.88%
旭辉		2.42	双币种贷款	2.85	
绿地		2.42	双币种贷款	2.85	
雅居乐		0.5	银行贷款	1	
复星国际	38.8	5.01	港元可换股债券	5	1.50%
茂业国际		2	银团贷款	3	同业拆借加3.1%的年利率
万科	1.4	1.13	新加坡元债券	4	3.28%
中海		15	美元债券	5、10、30	3.46%、5.428%、6.412%

首创产权式个性微酒店群亮相

方兴多产品业态发展渐成规模

上市后不断向多业态发展的方兴地产于近日在北京发布了旗下又一新品金茂雪山语,据该项目负责人向北京商报记者介绍,这一项目是方兴地产进军旅游综合体后推出的又一新产品,无同为中国首创产权式个性微酒店群,可以根据业主需求进行私人定制设计。

记者了解到,该项目是方兴地产从金茂集团收购而来,2008年,方兴地产从控股股东中化集团手中收购金茂集团54.87%的股权,收购代价为110亿元,从而间接获得了金茂集团旗下多个项目。

这些项目包括上海金茂大厦、金茂三亚希尔顿大酒店、金茂三亚丽思卡尔顿酒店、金茂深圳JW万豪酒店、金茂北京威斯汀大饭店、丽江项目等。

自上市之后,方兴地产开始多元化布局,改变了此前一直以写字楼、酒店物业开发为主的模式。

2009年,方兴地产首次出现在人们的视野中,在北京广渠路地王争夺战中,豪投40.6亿元开发了广

渠路金茂府,从此开始,在北京陆续开发了望京以及亦庄项目,府系以及悦系产品深得市场欢迎,此后又进军上海、宁波等地,版图不断扩大,同时产品也发展为以高端住宅、写字楼、酒店和旅游地产为主的多元化业态。

12月9日,方兴地产(中国)有限公司宣布,其与投资人私募基金黑石集团于当日订立一份投资协议。根据协议黑石集团将以1.28亿美元增资认购方兴全资子公司进景49%权益,双方拟合作投资开发进景旗下全资附属公司于今年9月斥资14.24亿元购得项目地块的土地使用权。

据了解,今年9月11日,方兴地产以总价约14.24亿元成功竞得宁波市鄞奉路启动区西侧地块国有建设用地使用权。

该地块东至鄞奉路,西临南塘河历史街区,北至尹江岸路,南临奉化江。地块总占地面积6.24万平方米,计容总建筑面积15.8万平方米,用途为批发零售、住宿餐饮、城镇住宅、商务金融用地。

成功与黑石联手,印证了方兴地产过去几年间所取得的成绩。据最新数据显示,截止到今年11月,方兴集团取得物业签约销售额7.119亿元及签约销售建筑面积6.97万平方米。今年前11月,方兴集团已累计取得物业签约销售额125.034亿元,累计签约销售建筑面积53.75万平方米。

作为首个上市的产权式酒店项目,金茂雪山语无同产权式个性微酒店群,以每一间皆不同成为其最大的特色与筹码,更多具有艺术生命力的概念与设计因此得到更为独特的发挥。

作为中国首创的产权式个性微酒店群,金茂雪山语无同融合私人个性独创七大主题,倾力打造33类百种个性化度假居所,并采用全开放、自主运营的积木型自由组合模式,由业主自主定位、自主定价、自主决定功能使用,集结了“微”、“个性”、“自主”三大创新特征。

北京商报记者 赖大臣

· 腕说 ·

地产下行态势已形成并将持续



聂梅生
全国工商联房地产
商会会长

聂梅生日前在分析当前全国房地产市场形势时表示,虽然各项指标仍处于高位,但下行态势已形成并将持续。她称,2013年绝大多数城市房价涨幅将低于GDP增幅。

聂梅生说,以前很少谈到房地产拐点和泡沫,但在十八届三中全会以后,其认为是时候发表意见了。聂梅生称,房地产存在泡沫化的趋势,部分城市泡沫开始破裂,但没有形成全局性问题。

在对比了中国和美国的房地产市场发展阶段后,聂梅生判断称,当前中国房地产市场相当于2006年前后的美国房地产发展阶段,彼时美国房地产市场上涨了3倍,正处于顶端;而中国房地产目前已经上涨了5倍。

房地产行业不是万岁行业



王健林
万达集团董事长

近日,王健林在出席中国企业领袖年会演讲时表示,他与马云的赌约输赢不重要,重要的是完全按传统思维做零售前途很困难,地产行业不是万岁行业。

他表示,中国房地产高速成长的时期也就是十年了。从现在算起,15-20年后全国75%的人口变成市民,农民大概只有20%左右,这时城市化进程基本完成,工业化也基本完成。房地产市场规模一定就下来了。地产从业人员从现在的全国几千万会到几百万人,甚至再更少,房地产企业从7万多家到几百家就够了。

对于三四线城市房地产的发展,王健林表示机会只会越来越小。调控除了北上广深杭这几个城市需要外,其他城市不需要。

房地产市场没有泡沫



任志强
华远地产董事长

对于许多人认为中国房地产市场泡沫十分严重,任志强表示,杠杆率过高才有泡沫,现在第二套住房已是70%的首付,还有什么泡沫?如果用贷款炒房子,那肯定有泡沫;如果是自己全款付,还有什么泡沫?要赔也是赔自己的钱。所以那些说房地产市场有泡沫的人是没搞懂杠杆率。

对于各界关注的“鬼城”话题,他表示,每个国家都会有,比如德国的一些重工业城市、美国的底特律,当它的资源发生变化时就可能出现。比如我国鞍山、攀枝花、抚顺过去都是以地矿或钢材为基础,当资源枯竭时,这个城市可能就会出问题。再比如鄂尔多斯,最初有煤化工,立项有30万人进入,可是现在这些立项没了,因为煤化工不值钱了,有了页岩气之后煤化工干不成,所以这个变化导致它前期的规划无法实施。

高层重申调控意味着什么



朱大鸣
全国工商联房地产
商会常务理事

日前,中央政治局会议指出,要做好住房保障和房地产市场调控工作。如今最高层重新发出调控声音,对于房地产市场来说,并不一定是纯粹的利空。这次将保障房建设和房地产调控并列的提法,实质上反映了调控手段可能会发生一些变化,即政府主要做好对于中低收入群体的住房保障工作,而对于房地产市场来说,很可能更多地运用市场手段进行平抑。

做好保障房工作,其核心目的是为了维护社会公平和正义,保障人民的居住权。做好房地产调控,其核心目的是防止房地产投机过度而生成的房地产泡沫破裂,给整个经济效率和社会带来的巨大冲击。

北京商报记者 董家声/整理