

22家房企海外融资650亿元

国内房企债务违约风险加剧



房企的海外融资步伐并没有受到近期楼市销售低迷的影响。

2月10日晚间,首创置业股份有限公司发布公告称,公司已向香港联交所申请批准10亿美元有担保中期票据及永续证券计划上市,预期该计划上市将于2014年2月11日或前后生效。

房企频频出海
加速海外融资

2月11日,雅居乐地产控股有限公司公告宣布发行5年期5亿美元8.375%优先票据,用于现有及新增物业项目做融资,就现有债务做再融资及一般公司用途。

与去年万科、中海以及保利等

龙头房企的融资相比,今年初密集抛出融资计划的多集中为中小房企。

据北京中原地产研究部统计数据,今年截止到2月中上旬已经有超过22家企业发布2014年海外融资计划或意向计划,合计总融资额超650亿元人民币,而在去年知名房企海外融资额552.24亿美元,合计人民币3369亿元,同比2012年涨幅超过120%。

债务水平上升
风险日益加剧

高额的海外融资一方面给国内房企的发展提供了资金支持,但是也进一步加剧了房企的债务风险。

“2012-2013年虽然房企销售表现良好,大量资金快速回笼,但为了填补开发投资额的缺口,融资额也迅猛增长。其中,国内贷款累计同比增长率在2013年9月达到36.1%,是除自筹资金和销售回款外房企最主要的资金来源。同时,108家沪深上市房企中有94家在2013年第三季度的存货周转率小于1次,虽然略好于2012年同期的96家,但存货周转率仍然急需提高以消化存货,增强现金流。因此,住房企业居高不下的债务水平与缓慢的存货周转效率相叠加就会成倍增长企业债务违约的风险,危及企业生存发展。”中国社科院财经战略研究院报告指出。

QE逐渐退出
融资成本加大

同时,北京中原地产市场部经理张大卫也表示,2014年,虽然房企销售乐观,但一二线城市土地竞争激烈,房企拿地竞争白热化,各家企业都比往年更关注资金安全。由于美国QE已经逐渐开始退出,这将会导致房企的融资成本和汇率风险大大增加。房企在海外融资的难度将大涨,而且对于国内房地产市场来说很可能也会有热钱流出国外,抛售物业。

“巨量的融资规模也将引发房企资金链紧张,甚至有可能出现违约情况。”张大卫强调。

北京商报记者 赖大臣

68家上市房企去年业绩七成飘红

房企业绩今年仍存变数

去年楼市的持续升温,令众多大房企的业绩高歌猛进。

根据Wind统计,截至2月18日,132家A股上市房企中已有68家发布2013年业绩预告。其中46家实现业绩增长,占比约68%,接近已披露业绩房企的7成。此外,有11家上市房企出现亏损,大多为中小房企。

部分房企业绩增幅巨大

据统计,业绩预增幅度最大的是宜华地产,该公司预计2013年全年实现净利润1亿元,增长4190%。业绩下滑房企中,下滑幅度较大的包括名流置业、正和股份和中弘股份,业绩缩水幅度均超80%。

数据显示,目前发布业绩预告的房企以中小规模为主,部分房企净利润增幅巨大。

业内分析认为,房企业绩增长主要受销售业绩上扬、结转收入增加影响。华远地产业绩快报显示,2013年营收增长53.57%,净利润增长21.21%,华远表示,业绩增长主要由于已销售的房地产项目在年内竣工交付并且结转收入增长所致。

龙头房企保利地产业绩快报显示,2013年营业总收入超过923.3亿元,同比增长34%;归属上市公司股东净利润约107.7亿元,增幅约



27.63%。保利地产还称,2013年实现签约金额约1253亿元,为以后年度的业绩增长奠定基础。

1月业绩现分化

专家预测,去年房企业绩普遍向好的局面今年未必会出现。

事实上,统计显示,2014年1月各房企业绩也呈现出分化局面。来自CRIC的研究报告称,在目前已公布1月业绩的几家房企中,万科、碧桂园、恒大、绿地、招商、旭辉、中骏置业业绩均出现显著上升,而绿城中国、花样年则出现下降。刚刚公布1月销售业绩的世茂房地产1月销售30.59亿元,同比下降26%;保利、金地等房企1月销售业绩也出现下滑。

业内人士表示,以目前情况来看,正常情况下大部分企业都会受到整体市场的影响,一些企业业绩1月大涨与其企业推盘策略有关。如万科等,“雪藏”了去年底的业绩,从而迎来了今年1月的增长,迎来开门红。此外,一些标杆房企仍然保持一定的推盘量,同比增长也在情理之中。另外,碧桂园等个别企业业绩陡增,则是去年底火热销售局面的延续。

对于2014年房企业绩增长情况,业内人士看法争议较多,部分观点偏于保守,而另外一些观点则仍旧保持乐观。年初楼市成交低迷,销售增速放缓,有可能影响今年房企业绩增长。北京商报记者 董家声/文 张笑嫣/摄

· 腕说 ·

“90后”不买房是伪命题



丁祖昱
易居中国执行总裁
中国房产信息集团
联席执行总裁

日前,“90后”女孩马佳佳受邀前往万科,做了一个名为《“90后”压根儿就不买房》的演讲,瞬间传遍微信圈。由此,楼市大佬们开始审视马佳佳背后的新一代消费群体,甚至开始思考如何把房子卖给不买房的“90后”。对此,丁祖昱表示,马佳佳不能左右楼市,他就马佳佳的论点谈了三点看法:“90后”不买房是个伪命题;项目做“细分市场 and 垂直领域”一定小众;房地产就是房地产,别老把未来前景和社区服务忽悠在一起。

加快房地产业市场化



杜猛
中国企业资本联盟
主席

日前,对于丰台西局和顺义赵全营各有一宗宅地入市,龙湖以35.7亿元获丰台西局地块,和裕以25.1亿元夺顺义赵全营中心区地块。杜猛对马年北京首次高价拍出的土地进行了解析。

他表示,北京拍出高价地现象并不符合房地产发展规律,政府在土地拍卖上推动了全国房价的增长。而对于房地产业健康发展的建议,杜猛表示,政府要加快房地产业的市场化,政府制定一级土地开发市场的规矩,一级土地开发市场在市场化下自由成长,政府的责任是当好裁判员。

房地产市场面临产能过剩



叶檀
著名财经评论人

日前,在谈到三四线城市楼市时,叶檀表示,一些小城市增加了房产推销力度,甚至动用政府力量推销,说明此前大量库存未能得到消化,政府为了GDP与地方财政收入大力卖地却没有考虑到消费能力。这样的房地产市场面临的不是泡沫风险,而是产能过剩,与政府为了推动GDP上马钢铁、水泥、电解铝等过剩

产能没有什么不同。中国房地产市场与日美等国有所不同,收入上升、泡沫风险与产能过剩纠缠在一起,各个城市、各个地区千差万别,试图以房地产金融一个理论统括房地产市场,是不可能完成的任务。

开发商的“集体焦灼症”



杨红旭
上海易居房地产研究院
副院长

日前,在评论当前房地产行业怪象时,杨红旭表示,企业正在陷入集体焦虑。首先,地热房凉现象普遍。二是不同区域的市场表现,分化程度史无前例。三是各界对于2014年房地产市场走势的观点存在巨大差异,看多者和看空者都不少。此外,在企业层面,很多房企感到困惑,区域布局忽左忽右,2010-2011年众多房企逃离一线城市,涌入三四线,去年则重新杀回一线,但一线城市的高利润与高风险是一对孪生兄弟。行业外部和内部大环境的偏负面变化,房地产业及房企增长速度的下滑正成为套在开发商头上的“紧箍咒”。在此形势下,不必说中小房企迷茫而不知所措,就连大房企也心生惶恐。郁亮带着万科高管频频考察阿里、腾讯、海尔、小米,传统产业与新锐产业的合作,似乎箭已上弦。另外,万达进军文化产业、恒大卖矿泉水、世茂入股申银万国、诸多房企入股银行、进军海外房地产等,都在预示着地产巨头们的焦灼与谋变。