

· 腕说 ·

养老产业不存在养老地产

潘军
花样年控股集团有限公司
主席兼首席执行官

近日,潘军在接受媒体采访时表示,养老产业就是养老产业,养老产业不存在养老地产,尤其是狭义的养老地产的开发。做养老的百亿大盘今后都必死无疑,因为这是不人道的,十几万老人住在一起每天听到看到的都是坏消息。我的观念是中国的房子已经很多了,为什么还要用一个新的挂羊头卖狗肉的方式来提出一个“养老地产”的模式?花样年不建房子,就把养老问题全面彻底解决了。从这个角度来讲,现在的养老地产模式对未来中国的城市而言,是一个非常有可能的灾难性的问题。中国不应该搞养老地产,养老地产对中国又是一次浪费,不断地浪费钱,中国无效建设投入的钱已经太多了,中国的养老其实是可以有另外的方法来解决的。

供大于求不等于房价一定会跌

陈准
中国城乡建设
经济研究所所长

在日前召开的2014年搜狐财经变革力峰会上,陈准表示,房价不仅仅取决于供求。你买北京的房子,买的是北京的基础设施、就业条件、工资水平、子女的教育资源、养老社保等。当这些资源的稀缺程度没有显著缩小的时候,这个城市就会吸引更多的人向它积聚。房价并不仅仅取决于、甚至主要不取决于盖这所房子的开发商花了多少钱,而是取决于有没有人在你家窗外外面不断地花钱投入。房子周边绿地的增加,医疗、教育、商业资源配套不断完善,公共设施不断增加等等,这些都是影响房价的因素。所以简单说房价会涨会跌,不能一言以蔽之,也不是有没有供大于求就能回答的。对于房价总体长期趋势,我赞成任志强所说,随着人口进一步向城市聚集,随着中国城市在国际城市中的站位不断靠前,竞争力不断提高,老百姓居住环境不断改善,基础设施不断改造,长期看10-20年房价一定是涨,但是短期内也一定是有波动的。

房地产在明年依然是投资热点

叶檀
著名财经评论人

11月29日,在“2015年中国房地产投资趋势论坛”上,叶檀发表演讲认为,央行降息对房地产将产生有利影响。目前,购房者中刚性需求或改善型需求较多,这一部分人群对价格最为敏感,此次降息对刚性需求有较大影响。房地产在明年仍然是一个投资热点。央行降息被认为是又一救市举措,但降息并不能拉动房地产投资需求,而刚需也对房价涨跌更为敏感。央行只有大发货币才能刺激投资,到那时候,只要是房就会抢着买,这就是“有钱就是任性”。

内地房地产行业将迎来更多整合

陈启宗
恒隆地产主席

近日,陈启宗在接受媒体采访时表示,内地房地产行业快速增长时期已经过去,经济放缓情况下个人投资减慢已经不可避免,而内地城市住宅普遍供过于求,预期行业发展不如过往,将出现更多整合。

此外,央行降息对防止经济下行有一定作用,外界不可低估中央政策刺激经济的能力,因为中央可透过直接投资基建等不同方式推动经济。与此同时,当前内地利率仍未市场化,降息还可降低部分企业特别是房地产企业的倒闭风险。

“新科生”龙光票据年息9.75%

房企海外融资成本高涨

伴随着降息的到来,开发商的融资热情进一步高涨。对于房地产行业来说,降息不仅有利于市场消费预期、提升购房意愿、加速楼市去化,更重要的是改善了房企的融资环境,或者说生存环境。融资环境的改善,必然使得房企不断寻求更多融资,而一直以来依靠海外融资房企却面临着新一轮的成本上涨。

海外融资成本飙升

日前,龙光控股有限公司发公告称,将与附属公司担保人与瑞信、德意志银行、高盛(亚洲)有限责任公司、汇丰、摩根大通及VTB Capital就发行2.5亿美元2017年到期、年息9.75%的优先票据订立购买协议。对于上市刚刚一年的龙光而言,这个钱“很贵”,不过自从美国QE退出后,中国房企海外融资成本正在不断上升。

无独有偶,12月2日,禹洲地产股份有限公司公告称,该公司及附属公司担保人与中银国际、瑞信、海通国际、汇丰、华泰金控及摩根大通订立于2019年到期、金额为2.5亿美元的9%优先票据的购买协议。

同样,融创中国控股有限公司12月3日公布,其于12月2日同附属公司担保人及附属公司担保人质押人与汇丰、花旗集团、瑞信、工银国际及摩根士丹利就发行2019年到期的4亿美元8.75厘优先票据订立购买协议。

而此前在美国QE退出之前,房企海外票据融资成本一般在年利7%左右。北京商报记者从北京中原地产获得的一份报告显示,今年前10个月,10家标杆房企共计融资1111.5亿元,相当于去年全年融资总额的



85%,其中海外融资规模达740.14亿元,占融资总额的66.6%,国内融资占比仅为33.4%。

融资步伐加快

招商地产成为了降息后再融资闸口放松获利的A股上市房企之一,该公司发行不超过80亿元A股可转换公司债券的申请在11月28日获得国资委批准,预计获得证监会批准的可能性也很大。

相比其他融资渠道,上市房企在资本市场再融资的成本显然是更低的,有条件的房企不会也不应错过这一机会,相信后续会有更多A股上市房企形成一轮再融资潮。

A股之外,更多大型标杆房企在香港上市,这些房企的融资一直以来都显得更有优势。在A股房企融资无门之时,大量香港上市房企掀起了一轮又一轮海外发债融资热潮。

在国内融资大环境改善的背景之下,香港上市房企显然也不会错失良机。

11月28日,路透香港援引消息人士报道,中国海外发展有限公司将一笔自行安排的俱乐部贷款规模从100亿港元提高到140亿港元;同日,龙湖地产也在自行安排一笔双档贷款,计划筹措约30亿港元,预计包括四年期和五年期两档。此前,华

润置地有限公司已与一家银行订立了协议,获得了一笔总数为45亿港元的定期贷款融资。

房企境况依然艰难

据Wind资讯统计数据显示,截至12月1日,沪深两市共计27家上市房企公布了2014年年报业绩预告,其中5家房企预告净利润亏损。剔除数据公布不全的房企后,按照预告净利润同比增长下限来看,净利润同比上升企业为9家,下滑企业达8家。整体看,2014年房企的销售业绩明显分化,大部分企业完成任务的可能性都非常低。

北京中原地产研究部统计数据显示,公布10月销售业绩的上市企业已经达到35家,包括万科、保利、绿城、恒大、融创等,这35家企业“银十”明显比“金九”表现更好,合计35家10月单月销售业绩为1747亿元。环比9月1523亿元上涨幅度达14.7%。

今年前10个月,35家房企累计销售业绩达到了12731.8亿元,比2013年同期的11588亿元上涨了10%,但分化明显严重,其中万科等19家企业同比上涨,其他16家企业则出现了同比下调。

北京商报记者 赖大臣/文
张笑嫣/摄

收房季到来 开发商再临品质考验

去年楼市火爆的成交量让年末的楼市成为了集中收房季,这对于开发商无疑是一次品质的考验。

受“9·30”新政楼市回暖的大环境影响,从区域上看,北京楼市主战场通州、顺义、平谷等京郊改善型楼盘成交表现引人关注,尤其是一些成熟大盘,通过前一期高效率和高质量的交房带动了后续成交。由此可见,在政策利好之余,品质认证成为购房置业者十分重视的因素。

如平谷楼盘首城汇景湾,一期与二期目前已完成93.6%的去化率。

据统计,首城汇景湾目前收房率高达98.6%。去化率和收房率双双近百,是对该项目高房屋质量的印证,实用价值备受置业者认可。同样,年底冲刺,诸多房企为保周转,收房与验房将进入一轮高峰,

房屋质量必将再次成为业主的关注点。

北京师范大学房地产研究中心副主任、裕居研究院院长王安新认为,过去十年中国房地产飞速发展,使人们过度重视保值增值的功能而忽略了质量,当这个大潮退去时,购房者开始重新审视居住的实用价值。

滕先生从西三环开车一个小时即到达首城汇景湾项目,这是滕先生的第二套置业。身为建筑设计师的滕先生对置业要求相对较高,对于首城拥有京平高速、2020年即将开通的轨道交通地铁平谷线的交通环境表示满意的态度,方便自己的工作出行。相关小清河湿地公园等绿色配套,滕先生表示在北京空气质量恶化的当下,优良的环境也成

为其选择的重要考虑因素。

在房屋设计上,记者在采访中获知,大部分置业者对于项目的设计也备感合理,如125平方米的三居室是在场另一位收房业主林女士中意的户型,她表示两个卧室满足自己和孩子的住宿,另一间卧室可改成书房以满足自己的工作和业余生活。

除配套、建筑设计的合理和品牌房企质量依托得到认可外,大部分置业者表示首城汇景湾价格合理,如项目二期三居室1.2万元/平方米的价格满足置业心理预期,也是当时的选择重要因素。在楼市下行的环境中购房,对于地处京津冀交界重点发展地带的平谷,未来升值潜力不可估量。

北京商报记者 赖大臣