

· 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的中国的城市而言，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

陈淮  
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，陈淮表示，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集聚。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户外面不断地花钱投入。房子周边绿地的增加，医疗、教育、商业资源配置不断完善，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，买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说，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布公告称，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。北京商报记者在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窗口放大的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下，香港上市房企显然也不会错过良机。

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。

北京日报记者 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、裕居研究院院长王宏新认为，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。相关小龙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。

北京本报记者 赖大臣