

离职潮引发企业反思

龙头房企新年战略“留人”

马年楼市低迷与徘徊令开发商备受煎熬。新一年,绝不甘沉沦的开发商也注定“思变图强”,这也注定羊年将成地产业不平静的一年。

与此同时,“大裁员”的消息直指万科,尽管万科以“胡诌”作为答复。失去“龙头大哥”宝座的万科寻求新年谋变的战略绝不令人意外。相关人士透露,新年内,万科将在组织架构、产品等多方求变;绿地也在新年发声,将创新引领、互联网思维、房地产主业优势、国际化、大消费、地铁产业、大金融、资本运作、利润率等列为关键词。此外,远洋、方兴、金地等各大龙头房企,也纷纷提出企业新思路与新战略,以期改变被动应对市场变化的局面,寻求积极“谋变”。

龙头谋变进行时

新年伊始,不动产登记暂行条例正式实施和央行降息的新闻刚刚落地,京沪两地的房地产经纪行业巨头——北京链家和上海德佑正式宣布合并;58同城与安居客的全资收购交易签订完成,整合58同城及安居客双方的房地产业务。一场中介行业线上线下寡头之间的合纵连横正在激烈上演。

相对于中介的大开大合,开发商的战略调整也堪称变革。

近日,一则关于万科将进行大裁员的新闻在地产圈发酵,引起了行业内对于变革的新一轮讨论。消息人士称,为了提升利润,万科正在展开组织架构变革,并进行大规模裁员,包括各分公司。

该人士透露,“万科每年有固定淘汰率,但现在淘汰率放大了不少。现在各分公司都在自我变革,尤其是北京万科和深圳万科公司”。据传,万科将扩大外包业务,人力资源、行政管理,甚至部分财务业务均被视为可外包业务,成为此次精简的重点部门。此外,万科还将提高产品的标准化程度,营销企划人员的需求因此会相应减少。

业内人士表示,如果说万科在2014年丢掉“老大”的宝座逼迫其变革,其他标杆企业的表现则折射出整个地产业在发生重要变革。众多



企业,在公司架构、管理模式、融资模式、投资模式、营销渠道、产品打造、品牌塑造方式等各方面全面谋变转型。

企业架构调整

“在严苛的市场环境下,等待就会出局,只有主动适应市场,才能突出重围。”远洋地产相关负责人向北京商报记者表示,公司的业务调整及转型正在悄然展开。

北京商报记者了解到,今年“远洋”将在经历两年的“去区域事业部化”运营后,为顺应市场发展,恢复了“区域事业部”。“新战略”出发点是“四元业务”发展模式为依据进行组织划分,形成业务化、扁平化、柔性化的组织系统,建立纵横共存的业务运营事业部、决策支持与共享服务中心,以此应对市场结构变化。

相关人士介绍,“新战略”提出的“多元业务 平衡发展”战略导向,以“人依附于事”的管理思想为基础,更有利于推行业务利润中心责任制,更有效地提升集团决策质量及运营效率。

北京商报记者从方兴地产品牌部获悉,公司的组织管理架构和人才战略今年不会有大的调整,方兴地产今年的关键词是积极、稳妥、持

续、健康。全年销售还是重点把握“金九银十”的传统销售节点,同时加速上半年的销售。

人的价值超过以往

“人的价值得到高度重视,这在以往地产企业中是空前的。”专家分析,这与市场变化以及去年底到今年初房企高管密集离职有直接关系。

“在全球互联网时代,别的资源都还可以找到,但人才就未必。”万科地产总裁郁亮不久前的一次讲话,将公司未来对“人的价值”关注展现得淋漓尽致。他表示,万科并不掌握垄断资源,也没有绝对控股的股东,这时候人才就变成了万科唯一可以依靠的资本。新年里,万科将在持股计划、项目跟投以及事件合伙三个层次进行管理改革。同时,注重集团内部管理培训体系建立和各项培训开展的同时,将力争成为未来房地产行业专业人才输送和造血基地,为万科和行业的革新营造最佳人才氛围。

关于人才战略,新晋龙头“绿地”也发表明确战略,将引进和配置关键岗位人才。适应集团在新时期的战略需求,重点为金融、地产、海外、资本运作等领域引进和配置中高端人才,加强中高层管理人员培训。北京商报记者 董家声

· 红黑榜 ·



时代地产 发行约2.73亿美元票据



时代地产控股有限公司发布公告称,该公司及附属公司担保人已于3月2日就票据发行与UBS、海通国际、中银国际、农银国际、美银美林、法国巴黎银行、摩根大通及摩根士丹利订立购买协议,票据发行的估计所得款项净额约为2.73亿美元。据悉,时代地产拟将该所得款项净额用于为其若干现有债务再融资、为现有及新增物业开发项目,包括土地出让金及建设成本提供资金以及用做其他一般企业用途。

小编插话:有底气第一个发布年度业绩的房企,果然被投资人看好。

华远地产 2014年净利6.63亿元



华远地产股份有限公司公布2014年度业绩快报称,公司2014年实现营业收入67.6亿元,同比增长42.96%;实现净利润6.63亿元,同比增长1.09%;基本每股收益为0.365元。华远地产表示,报告期内营业收入较2013年同期有一定幅度增长,主要是因为公司已销售房地产项目在报告期内结转收入增加所致,结转收入中保障房所占比例较大。据了解,华远地产已经累计向市场提供了4604套保障房,而即将在近期入市的另一个自住房项目华远·西山雅园,也将提供176套自住型商品房、106套经适房。

小编插话:过多依靠保障房的业绩在保证销售额的同时,还需防止企业利润被侵蚀。

花样年 去年利润13.72亿元



花样年控股集团有限公司宣布,集团于2014年录得合同销售总额逾102.14亿元,合同销售面积138万平方米,为集团全年销售目标100亿元的约102.14%。同时,集团的总收入由2013年的72.8亿元增加0.4%至2014年的73.06亿元。集团于2014年毛利率为38.4%,集团年度利润由2013年的12.3亿元增加11.5%至2014年的13.72亿元,净利率为18.8%(2013年:16.9%)。

小编插话:销售金额中45.2%来自城市综合体,36.5%来自高档住宅,“高富帅”将蕴含风险。

房企海外融资额暴跌超七成

在佳兆业债务违约以及美元升值的影响下,今年前两月开发商海外融资额仅为36.85亿美元,相比去年同期的137.91亿美元暴跌73.3%。

按照往年传统,房企都会选择在1-2月海外大规模融资,这样可以增加一年的资金宽裕程度,有利于企业的资金安全,但在2015年房企受到佳兆业事件、美元走强影响,出现了融资难度明显增加的现象,且融资成本也明显上涨。

今年1月只有远洋地产、旭辉控股和珠光控股三家房企完成海外融资,合计金额为15.85亿美元。

进入2月,房企的融资规模仍无明显上升,2月27日,碧桂园控股有

限公司成功为金额为9亿美元,于2020年到期的7.5%票息优先票据定价;2月10日,恒大与J.P. Morgan、瑞士信贷、德意志银行、招商证券(香港)及富瑞就发行金额为10亿美元并于2020年到期的12%优先票据订立购买协议。2月11日,绿城中国控股有限公司刊发公告称,公司拟增发于2019年到期的2亿美元优先票据,该笔票据利率为8%。

1-2月国内房企海外融资总额为36.85亿美元,相比2014年同期的137.91亿美元出现73.35%的明显暴跌。

同时不难发现,今年2月三笔融资的利率均在7.5%以上,往年均在6%-7%左右。相比国内逐渐降息,海

外融资的成本优势已经逐渐降息。

中原地产首席分析师张大伟认为,海外房企融资难度增加,这将会加剧房企的资金压力,对今年国内房地产市场将有比较大的影响。而且预期在春节之后,房企海外融资的难度将继续增加。

美联储逐渐可能加息、人民币贬值对中国房地产市场影响偏负面。巨量的海外融资规模将引发房企资金链紧张,甚至有可能出现违约。同时,美元走强后,热钱将流出中国市场,这会加剧房地产企业“钱荒”窘境。

北京商报记者 董家声
实习记者 彭耀广



荣安地产 营业利润同期减少35.87%

荣安地产股份有限公司发公告称,当日,中国证监会发行审核委员会对其发行规模不超过人民币12亿元(含12亿元)公司债券的申请进行了审核。根据审核结果,荣安地产本次发行公司债券的申请获得通过。截至2014年末,荣安地产总资产为59.75亿元,同比减少27.35个百分点;归属于上市公司股东的每股净利润为3.4576元,同比上升12.74%。2014年荣安地产营业利润较上年同期减少35.87%。

小编插话:当前环境下再融不到钱,企业未来堪忧。