

首创绿城效仿港资房企抛售物业

京城核心商业物业遭低估

商业用地资金周转时间相对较长,持有、开发成本都比住宅项目高得多,不利于资金快速回流,对于资金压力较大的企业来说选择变现可以有效改善财务状况。近期,首创置业、绿城等房企发布公告,抛售北京核心区商业地产项目。事实上,不久前以港资为代表,外资不断抛售城市核心区大型写字楼物业,以及美联储的降息造成未来美元升值和人民币贬值的预期,北京核心区商用物业的价值能否持续坚挺令市场存疑。

两处核心物业遭抛售

今年新世界地产、瑞安及华人置业等港资房企纷纷出售内地房地产项目,近期绿城、首创置业等内地房企抛售北京核心区商业地产项目同样引起业内人士广泛关注与猜测。

日前,首创置业股份有限公司发布公告称,公司于12月25日将其与公司全资附属公司International Financial CenterProperty Ltd.分别持有75%及25%股权的北京中环鑫融酒店管理有限公司,以6.24亿元售予珠海横琴创元投资及创元汇。同时,中环鑫融为卖方承担4.72亿元的股东贷款。

资料显示,中环鑫融主要经营酒店管理等,并持有位于北京西城区的北京中环假日酒店物业。首创置业表示,现拟将出售事项所得款用做本公司的一般营运资金。预计公司因出售录得约3.9927亿元的未经审核收益。

无独有偶,此前一天绿城也发布公告称,公司以19.5亿元出售北京燕莎黄金地块。该地块为北京朝阳区一宗面积为13593平方米的商业用地,该地块由绿城于2012年取得,具体位于北京市朝阳区霄云路、东方东路交界处,紧邻第三使馆区,目前地块还未进入开发阶段。

此次出售预计可以为绿城中国



实现税前收益约11.36亿元。绿城方面表示,公司拟将出售事项所得款项净额拨付其他物业发展项目以及用做一般营运资金。

商业地产价值存疑

在寸土寸金的京城核心区拥有一栋商业综合体,对很多房企来说是综合实力的证明。在商业地产从无限商机的蓝海变成竞争激烈的红海时,抛售商业地产项目不失为房企改善财务状况、回笼资金开发其他项目的一种良策。

过去几年,商业地产发展迅速,百货商场、购物中心急剧扩张,但租金收益低、底商冲击以及同质化竞争等问题,导致商业地产发展瓶颈期到来。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,近两年商业地产投资增速下滑,目前很多商业物业都面临租金下滑、空置率上升的困境,在商业物业投资回报率下滑的情况下,出售这类物业回笼资金,以开发别的房地产项目或流动资金,是房地产企业转型的重要策略。

另外,年底改善财务状况也是房企抛售商业地产的一个重要原因。首创置业董事认为,出售事项将有利于加快集团非核心资产的周转周期,实现物业升值收益,增加流动资金,使集团专注于其核心业务。

并优化本公司资产结构,实现收益提升。

与港资抛售不同

谈到抛售房地产业务,今年港资房企抛售内地房地产业务成为业内人士关注的焦点。同策咨询研究部总监张宏伟认为,首创、绿城等内地房企抛售北京核心区物业与港资抛售内地房地产业不尽相同。

事实上,近年来我国房地产市场迅速发展,内地一批优质房企不断壮大,同时土地出让与管理严格化、规范化,一线城市地价快速上涨,随着房地产“黄金十年”逝去,行业利润率不断下滑,包括李嘉诚在内的诸多传统港资开发商,已经没办法在内地继续购地、开发,项目越来越少,经营规模必然持续萎缩,机构与团队配置也必然压缩。即便是优质物业,持有经营的价值相比以往也显著下降。具备全球投资渠道的港企,不乏其他区域和行业的投资机会。

“国内开发商出售核心物业主要由于公司内部运营的调整,选择出售投资回报率低、运营难度大的项目,剥离不良资产,回笼资金布局更好的项目,调整企业在房地产领域的布局,优化资产结构。”张宏伟在接受北京商报记者采访时表示。

北京商报记者 赖大臣 彭耀广

恒大海花岛分阶段涨价20%

京津冀蒙购房人买走4000套

北京商报讯(记者 阿茹汗)近日,恒大集团投资1600亿元在海南儋州打造的恒大海花岛正式开盘。据悉,截至开盘首日下午5时30分,项目单盘销售已经达到122.05亿元,销售面积136万平方米,认筹到访人数达10万。

据记者了解,恒大海花岛是恒大旗下最大的旅游地产项目,总占地8平方公里,规划了旅游、文化、会议、会展、商务等多种业态,创下“全球最大花型人工岛”等多项世界纪录之最。开盘现场直播大屏幕滚动显示海花岛实时成交数据,平均每3.2秒钟卖出一套房。

来自北京的购房者,今年67岁的朱先生告诉记者,每到冬天北京的雾霾就会很严重,随着年纪越来越大,越发注重健康问题。“海南地处黄金纬度,空气质量以及生态环境都非常适宜养老。恒大提供了酒店式托管服务,我们有时候回北京,可租出去,冬天可以过来小住。”朱先生说。

无独有偶,选择“避霾”的异地购房人不在少数,记者从恒大内部获悉,项目开盘当日,来自京津冀蒙的购房人买下了4000套,销售额突破20亿元。供需两旺的销售形势令恒大海花岛萌生“调价”念头。恒大

集团副总裁何妙玲在开盘仪式上抛出了一个“重磅”消息:2016年1月20日至2月29日期间,所有产品销售价格上调10%;3月1日至4月30日期间,所有销售价格再上调5%;5月1日至6月30日期间,所有销售价格将再上调5%。

值得一提的是,恒大今年已经在完成年初销售1500亿元的目标基础上,在11月上调年度销售目标为1800亿元。截至11月已经完成销售1724亿元,通过海花岛此次开盘热销超120亿元的体量,业内预计,恒大或将成为继万科之后又一个年度销售突破2000亿元的房企。

· 红黑榜 ·

远洋地产
分拆物业“亿家”于新三板挂牌

12月29日晚,远洋地产控股有限公司公告宣布,公司物业部分远洋亿家物业服务股份有限公司已经于新三板递交股份公开转让申请。远洋地产表示,远洋亿家之前为北京远洋基业物业管理有限公司,是远洋地产间接全资附属公司,其主要在中国从事物业管理业务。

公告表示,挂牌将为远洋亿家提供独立平台,将其定位为独立上市集团,可直接于债务及股本市场进行集资,为未来规模增长提供资金,并可提高远洋亿家未来发展及业务营运拓展的财务灵活性。

小编插话:远洋地产成功转型四元战略。

中弘控股
拟以三种方式融资50亿元

日前,中弘控股股份有限公司连发三个关于融资的公告,涉及50亿元。其中,中弘控股拟申请注册发行总额不超过20亿元的非公开定向债券融资工具,发行期限不超过三年。同时,中弘控股拟申请注册发行总额不超过10亿元、发行期限不超过三年的中期票据;以及拟申请注册发行总额不超过20亿元、发行期限不超过一年的短期融资券。

小编插话:此次融资可进一步拓宽融资渠道,降低融资成本。

华夏幸福
与印尼AS合作开发万丹省地块

12月28日,华夏幸福基业股份有限公司宣布与印度尼西亚AS公司签署合作框架协议备忘录。资料显示,印度尼西亚共和国PT Alam Sutera Realty Tbk公司(AS)为印度尼西亚共和国马龙佳集团旗下负责地产开发运营的旗舰企业。

按照备忘录,华夏幸福将以海外子公司与AS共同设立合资公司,合作开发目标地块,建设产业新城,实现经济发展、社会和谐、人民幸福。目标地块位于万丹省唐格朗市的Pasar Kemis。双方可以根据一致达成的开发计划对目标地块总体规划进行调整。

小编插话:华夏幸福全球化战略大幕开启。

富力地产
125亿第二次境内公司债获批

近日,广州富力地产股份有限公司发公告称,公司于今日收到中国证监会关于批准公司第二次境内公司债券发行的批文。公告显示,富力地产获批可发行本金总额不超过人民币125亿元的公司债券。本期债券将于上交所上市,富力地产及本期债券获信用评级机构联合信用评级有限公司评级为AA+级。富力地产表示,本期公司债券所得款项将用做集团偿还金融机构借款及补充营运资金。

小编插话:再次发债可确保资金链安全。