

碧桂园森林城市销售暂停 开发商海外扩张卡壳

前两月以872.6亿元登顶房企销售榜的碧桂园似乎遇到些麻烦。

3月9日,有消息称碧桂园在马来西亚的森林城市项目或因外汇管制问题暂停国内的销售,但碧桂园方面则回应称此次销售暂停主要是展厅升级改造原因。

相关人士表示,暂停销售风波很可能与近来趋紧的外汇管理政策有关。未来国内个人向境外转移资金用于海外置业的难度正在增加,投资者购买海外房产将受到抑制,类似碧桂园森林城市等海外地产项目将受到一定影响。

暂停销售风波

近日有消息流出,碧桂园马来西亚森林城市项目在国内暂停销售,跟外汇管制有关系。对此,碧桂园方面回应,项目的展厅正进行内部装修升级改造,人员也在进行封闭式集中培训,与外汇管制无关。展厅升级改造是从自身业务功能考虑,为更好匹配碧桂园海外战略发展步伐和要求。

3月14日,碧桂园在官方网站显著位置发布集团新闻称,公司北京、上海、厦门、佛山、泉州、福州等地多个碧桂园国际展销中心(IEC展厅)经过内部升级改造后,以全新面貌正式开放。展厅从原来海外项目展销的单一功能,升级成为碧桂园面向海内外品牌展示的重要平台。

同时,碧桂园方面还表示,接下来森林城市也将进入全面的产业引入阶段,将携手更多“中国智造”共同打造国际产能合作新城。2017年森林城市将逐步引入机器人制造、工业设计和物联网三大产业,完善并且深化教育和医疗行业的产业业态。

据相关销售介绍,目前碧桂园森林城市3期还有部分房源在售,价格为2.1万-2.8万元/平方米。接下来的产品预计会销售460-700平方米的复式楼层。

业内人士分析,作为一个超大型地



产项目,森林城市项目的总投资会超过1000亿美元,开发周期长达20年。同时,这个项目将会发展成一个包含旅游会展、医疗保健、教育培训、外企驻地、近岸金融、电商基地、新兴科技、绿色与智慧产业等八大产业聚集的产能新城。从投资角度来看,项目整体投资巨大,对企业的资金能力将是极大考验,因此企业通过前期销售住宅产品快速实现资金回流的做法并不让人意外。

外汇管制风险

业内人士表示,碧桂园的回应或许能暂时缓解外界的质疑之声,但外汇管制则是不争的事实,政策的影响可能会持续发酵。

此前,国家外汇管理局曾于2016年12月31日发布公告,规定自2017年1月1日起,大额现金交易超过5万元要申报,跨境转账超过20万元也需申报,个人购买美元须明确填写购汇用途,并声明不会将外汇用于购买境外房地产或投资相关的保险产品,亦不得将个人额度借他人使用。该项规定被认为是政府打击地下钱庄、严控洗钱防止资金流向海外的重拳。

一位相关人士透露,因为客户购买的一些海外国家的房产不能在当地办理按揭贷款,所以一般要求客户全款支付。如果需要做按揭贷款,则会选择在香港进行

操作。但开发商帮客户在香港开户并不是以买房子的名义,而是以买保险的名义操作,由此避开外汇管制规定的个人年度购汇额度5万美元的限制。

实际上,一段时间内,香港确实有第三方公司专门从事操作保单抵押变现的买卖。但现在受到国内官方外汇管理压力,香港方面已经从2016年12月10日开始禁止银联、Visa、Mastercard来港购买保险。

政策从严在碧桂园的销售上也有所显现,森林城市销售人员证实,购买森林城市的确无法提供贷款,通常都要求客户全款支付或是分期付款。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,对于那些打算在海外投资的人来说,在海外筹集资金的难度加大。同时,对于一些违规资金的流动,建议近期各房企积极进行自查,而相关的外汇监管部门也可以对一些异常账户进行查处。

万国置地总裁史锐雪则认为,从目前的政策走向来看,对于海外投资而言,大额资金跨境购房可能会受一定的影响。但主要是对一些总价较高的豪宅项目而言影响会比较大,对于一些总价不太高的项目,客户可以选择全款支付。同时,在美国、加拿大、澳大利亚等一些资金管理比较规范的地区投资,则可以采用贷款的方式购买,客户资金压力会小很多。

引擎还是雷区

不仅是通过购买海外保险再抵押变现这种曲线筹措资金的行为受到监管,以往蚂蚁搬家式的购汇可能再也行不通。不久前国内某知名演员在美国通过多家银行多个账号分几十次存款数十万美元的案例被美国以涉嫌故意避免申报起诉事件也闹得满城风雨。

“国内个人向境外转移资金正在加大难度,投资者购买海外房产将受到抑制,类似碧桂园森林城市等海外地产项目将受到一定影响。”一位楼市观察人士表示,尤其是对大手笔投资海外的房企,可能会有不小的冲击。

以碧桂园为例,按照规划,森林城市项目的总投资会超过1000亿美元,开发周期长达20年。在过去的一年,碧桂园在国内为森林城市做了超大规模的宣传,据说营销费用已超过10亿元。同时,全民营销在这个项目上用到极致,最终2016年共计实现180亿元的销售金额,也给公司全年业绩带来不小的支持。

海外地产将是碧桂园野心的重要一环。统计显示,2016年碧桂园全年实现销售额3088.4亿元,销售面积3747万平方米,分别同比增长了120%和74%,近三年复合增长率达到了42.8%。一旦启动就很难停下。速度成为当前碧桂园最核心问题。据统计,去年该公司新增建筑面积8700多万平方米,新增土地投资达1775亿元。此外2017年开年以来,公司仍保持着每天新增一个项目的速度。按照如此节奏,2017年则有可能实现销售额翻倍增长,从而冲击6000亿元大关。

遭遇此番风波,海外地产未来将是企业的引擎还是雷区可能成为一个新的变数。

严跃进表示,对于此类海外地产项目来说,后续势必需要不断调整产品开发和营销策略,从而规避目前的政策调整和市场变动。另外对于其他企业来说,后续的警示意义也是明显的,比如说对于外汇管制和购房资金的管制,会在很大程度上使得住房市场的需求释放面临障碍,这样也会使得此类市场后续的市场销售存在较大的问题,进而影响海外投资的节奏,未来企业投资海外应更理性。

另外,对于购房者来说,如果对于一些很晦涩的交易模式有疑问,应该暂停资金支付,因为这往往会有违规交易和资金监管不到位等风险。

北京商报记者 董家声

泰禾试水“双创”产业

在接连通过股权收购方式取得济南、杭州的3宗地块后,泰禾再度将目光投向“双创”领域。

近日,泰禾集团股份有限公司发布公告表示,公司与北京创业公社投资发展有限公司签订了《战略合作框架协议》,拟在创新创业服务、特色小镇建设、城市综合体项目等领域开展合作,实现协同发展和成长。

根据公告披露,泰禾与创业公社签订的《战略合作框架协议》主要内容包括三大领域。

首先是创业公社在泰禾开发的特色小镇、商业综合体、新型社区等开发项目中,在创新创业领域优先将泰禾作为合作伙伴。双

方共同在项目中建设特色创新创业业态,并共同获得合作项目部分权益或收益。

其次,泰禾在各地的拓展中,涉及到相关的服务项目,优先推荐创业公社作为其合作方或投资方。泰禾为创业公社提供创新创业孵化、运营、市场资源、服务等方面资源,包括但不限于:泰禾发挥双创服务生态运营商的专业优势,为创业公社提供创业公寓及产业园区的规划、定位设计、运营服务,并依托子品牌水滴数据提供数据平台支撑服务。通过泰禾的生态圈体系导入企业、项目、活动、政策、金融等资源。

此外,协议还规定,创业公社将依据自身资源优势,参与泰禾相关联的业务

板块。其中具备包括,创业公社为泰禾提供优质场地空间,泰禾优先使用进行双创空间和创业公寓的改造建设及运营。创业公社发挥专业优势,根据情况参与泰禾在项目设计、改造、建设方面业务合作。创业公社旗下的投资基金积极参与泰禾所孵化创业项目的投资。

据了解,北京创业公社投资发展有限公司成立于2013年,主要投资人包括北京京西创业投资基金管理有限公司、北京首钢基金有限公司、中关村股权交易服务集团、顺为资本、西部优势资本和顺隆基金等。创业公社目前是国家级科技企业孵化器和国家级众创空间、海峡两岸青年就业创业示范点、中关村创新型孵化器、中关

村雏鹰人才基地,主营业务为双创服务和城市存量资产改造升级。

目前,创业公社已服务双创型客户6000余家,其中科技企业超过2/3,并拥有创业公社征信服务、创客金服、长青商学院等子品牌。

泰禾方面认为,公司希望把创新创业服务作为未来发展的重点方向之一,在公司房地产项目中纳入以满足高新技术企业、科技人才及科研团队的创新创业需求的新型业态,以创业生态圈的吸附辐射功能带动周边产业创新发展。本次合作有利于促进公司多元化发展,符合公司以房地产为核心、以金融和投资为两翼的发展战略。

北京商报记者 董家声