

# 央企加速退出房地产

## 受市场行为和经济规律等因素影响,国有企业退出房地产领域还需要一定时日,非资本介入的空间应该越来越大

■ 本报记者 张龙

虽然有些缓慢,但是央企退出房地产业步伐并没有停止。8月份以来,又有至少6家央企在产权交易所挂牌转让房地产业务。

国务院国资委副主任邵宁曾表示,2010年已经退出副业是房地产业的企业有14家,今年估计有20多家可以退出。

这是一次艰难的离场。值得注意的是,在国资委发布78家央企“清退令”的一年半时间里,外界普遍的反应是:态度坚决,动作迟缓。

这不难理解。据国资委此前发布的数据显示,位列清退名单的78家央企旗下共有房地产业子公司227家,约占央企全部三级以上房地产公司数量的60%,资产总额占比15%,销售收入和利润占比为15%和7%。

24日晚,操作过多个房产项目的北京国富华泰投资管理公司董事长杨爱群告诉《中国企业家》记者,“央企退出房地产是一项战略任务,于国于民于企都是有好处的。”

杨爱群进一步解释,“央企把资金从房地产中退出可以加大对战略新兴产业的投资,降低国家对投资拉动的依赖,也可以促进国家的经济转型。不与民营企业争利,也有利于市场环境宽松的降低,降低王频的可能,一定程度上配合了楼市的调控。”

### 楼市调控加速央企退出

近日,东方航空向母公司东航集团旗下上海东航投资有限公司转让东航房地产投资有限公司5%股权,作价1.01亿元。

这并非个案。早在8月29日,首钢地产、华润(集团)有限公司发布转让旗下房地产业务的公告。北京首钢融创置地有限公司50%股权在北交所挂牌交易,挂牌价格为14.5亿元。同日,北京产权交易所发布的信息显示,华润(集团)有限公司拟转让旗下北京新城广场房地产开发有限公司20%股权及2544.1万元债权,挂牌价格为5629万元。

8月18日,中国建筑材料集团有限公司在上海产权交易所发布信息,拟转让成都中建房地产开发有限公司100%股权,挂牌价格1.7亿元。几天后,南光(集团)有限公司、中国电力投资集团公司也在该交易所发布公告,拟转让上海南光联合房地产开发有限公司10%股权、南昌中电投高新置业有限公司35%股权及1.83亿元债权。

而在此前的8月12日,中国华星集团在北交所平台发布公告,拟转让旗下北京汇超房地产开发有限公司57%股权,挂牌价格为9381万元;8月15日,某大型央企也发布信息,拟转让北京南五环土地厂房。

但是,直到去年底,在国资委发出的“退房令”的8个多月里,仅有中远集团、中国航天、中石化、中石油等7家央企挂牌转让其中不足20家地产子公司的股权,剩下71家央企超过200家地产公司悄然无声。

“由于今年以来调控越来越严厉,央企退出房地产业务可以保住自己的资金链,避免陷入泥潭之中。”中国房

地产学会一位专家表示。

近期密集披露的上市房企半年报也显示,目前房企日子正在开始难过。据WIND统计,截至8月31日,全部124家房地产上市公司现金流为2119.8亿元,同比增长12%;存货10281.9亿元,同比增长39%;总负债11681.3亿元,同比增长39%。大多数房企的资产负债率超过70%。

国家统计局发布的数据显示,10月份,70个大中城市房价平均环比下降0.14%,首次出现环比下降。链家地产首席分析师张月认为,10月全国平均房价首现环比下降,表明下半年来持续的价格僵局已经被打破,房价下降的拐点初步确立。此外,近七成一线房企企业今年前三季度未完成年度销售任务的75%。从目前已经披露的销售数据看,预计未完成同期任务的企业将继续增加。

“注重单个项目利润率的企业往往不肯降价,在今年市场环境不好的情况下,这些企业面临资金链的考验。”克而瑞分析师杨晨霄指出。

而许多央企旗下的房地产业务,往往因为不具备规模优势,喜好走中高端路线和注重较高的单个项目利润率。此前不少央企转让的旗下房企的财务状况大多比较糟糕,因而也出现了一些企业挂牌多时仍无人问津的现象。

### 退房大单频现

从目前来看,更多央企希望通过产权交易所挂牌方式退出房地产业务。

从11月11日到17日这一周内,上海产权交易所一周内房地产业务转让额为3.93亿元,北京产权市场房地产业务亦以4.81亿元居挂牌金额首位。今年8月份以来,在产权交易所挂牌交易的央企数量明显上升。

11月2日,中冶集团旗下的南京临江老城改造建设投资公司,在北京产权交易所刊登公告,拟转让南京长江国际航运中心开发建设有限公司100%股权及10.8亿元债权,挂牌价格约为18.4亿元。

据了解,在上海、北京、天津及重庆四大产权交易所挂牌出让的房地产项目,数量更是惊人。北京产权交易所数据显示,10月份,不少于25家房企挂牌出让股权;上海联合产权交易所的数据显示,截至今年9月30日,在该所挂牌出让的地产类项目同比增长高达93%,挂牌项目总金额则同比增长高达84%。此外,链家地产市场研究中心的数据显示,截至10月中旬,今年房地产行业并购案已达90余起,超过去年全年的并购数量。

北京产权交易所董事长熊焰曾公开表示,“房地产生成交易今年大概增长了一倍左右吧,去年在我的印象中全年是四五十亿元,今年估计全年应该会冲击到100亿元以上。”

今年1月到10月北京产权交易所共成交房地产权类项目75宗,总成交金额达到70.11亿元,而从8月开始房地产权挂牌项目呈现井喷现象。仅9月和10月两个月房地产权的项目挂牌总金额就达到了50.34亿元,居各行业之首。其中单笔最高挂牌金额达



本报记者 林瑞泉/摄

到18亿元,10亿元左右的也有很多。

记者了解到,今年房地产企业挂牌量激增的重要原因之一就是大批央企从房地产业的退出,根据国资委的要求,去年已经有14家央企退出房地产行业,今年预计会有20家左右央企开始逐步退出房地产。在北京产权交易所挂牌的项目中,很多挂牌企业有央企背景。

进入今年下半年,产权交易市场央企的退地大单频频出现。

此前的8月,中国电力投资集团公司拟转让旗下南昌中电投高新置业有限公司35%股权及1.83亿元债权,挂牌价格为1.97亿元。

更早点,北京日兴房地产发展有限公司51%股权也出现在北京产权交易所,挂牌金额为8.20亿元,其东家为中国核工业集团,也正是名列国资委列出的78家退房央企之中。

截至目前,已经有中石油、中国核工业集团、中国航天科工集团、哈电集团等多家央企已将旗下地产项目挂牌转让。

### 民企或迎生存空间

央企在产权交易所挂牌地产项目,让民营企业感觉到了希望。

尽管行业形势不佳,但很多房地产企业并不想退出。据网易财经调研的企业中,超过一半的房企直言并不想退出房地产业务。

民企在产权交易所早已开始尝试接手央企项目。

在北京产权交易所上半年的企业国有产权交易中,房地产业务交易有38宗,其中央企项目18宗,省属或市属国有房地产项目20宗。值得关注的是,从受让方来看,有28宗房地产项

目被民企、外资以及自然人收购;18宗央企项目中,有16宗被民企或者自然人收购。

“虽然调控一直在进行,但房地产行业,特别是国有房地产企业仍然是比较优质的资源,加上过剩的流动性,投资渠道较窄,非国有企业进场交易意愿理所应当提升。”熊焰表示。

在熊焰看来,从国家宏观政策方面讲,央企退出房地产市场是必然趋势,在央企带动下,国有企业退出房地产市场的大势不会改变,但如此大规模的资产内部肯定无法完全消化,这就给了民营与外资入场的机会,从民间资金的投向来看,房地产仍然是他们重点关注的市场之一,因此,在央企退出的前提下,非国有企业肯定会有更多的参与机会;从资金方面来看,随着房地产信贷的进一步收紧,国有企业向房地产市场的投资可能趋于谨慎,因为国有企业的资金更大程度上依赖于信贷,信贷政策的收紧可能会使他们在资金方面产生些问题,而这也为非资本带来机会。

“从经济规律等因素影响,国有企业退出房地产领域还需要一定时日,非资本介入的空间应该越来越大。”熊焰预计。

但民企现在有一道“融资难”的门槛很难迈过去。

根据央行公布的统计数据,2011年上半年人民币房地产开发贷款累计新增2098亿元,较2010年同期下降超过50%。

全联金融投资委员会秘书长王宇晨曾公开表示,企业融资渠道现在都被各种政策限制住了,首先,银行的开发贷款在实际执行过程中已经全面停止了,只有一些大国企业关于保障房建设的贷款还能拿到。

“全联金融投资委员会秘书长王宇晨曾公开表示,企业融资渠道现在都被各种政策限制住了,首先,银行的开发贷款在实际执行过程中已经全面停止了,只有一些大国企业关于保障房建设的贷款还能拿到。”

“全联金融投资委员会秘书长王宇晨曾公开表示,企业融资渠道现在都被各种政策限制住了,首先,银行的开发贷款在实际执行过程中已经全面停止了,只有一些大国企业关于保障房建设的贷款还能拿到。”

### 延伸

# 警惕利益集团干扰楼市调控

■ 章玉贵

有实力的市场参与者围绕房地产调控展开的空前游说,释放出在市场失灵的情况下,某些既得利益者试图绑架或影响政府政策,希望出现政府干预最终失败的信号。中国要建立良好的市场经济,并为经济在战略转型中提高民生福祉营造健康的制度执行环境,有效的政府干预不仅必不可少,而且永不过时。

### 房地产价值链催生利益即得者

浸润着太多利益的房地产价值链,目前正处于结构转变的关键时期。尽管一段时期以来,原先高烧不退的楼市已经呈现局部降温迹象,成交量的急剧萎缩即是明证。但从京沪穗等指标城市的整体情况来看,本轮调控目标显然远未达到。不过,即便如此,代表开发商利益的某些利益团体和个人早已按捺不住了。明里暗里“上书”国务院,个别经济学家更是发出若房价大跌大家都完蛋的耸人警告。国际舆论似乎也配合,断定中国房地产市场早晚要崩盘,中国经济将因此倒退十年以上等等。

在信息产生和传递渠道多样且甄别成本日渐提升的今天,有关市场参与主体针对中央关于房地产调控大打舆论牌、悲情牌乃至经济崩溃牌,看起来似乎心系经济增长和市场稳定,真实用意异常明显:无非是本轮房地产调控已经或正在触动其根本利益,妨碍了其低成本财富攫取路径。于是,希望能够像前年那样如法炮制,再度影响政府政策。可以说,房地产商以及反映其利益的市场参与主体,近期围绕房地产调控展开的空前游说,正释放出在市场失灵的情况下,某些既得利益者试图绑架政策,希望出现政府干预最终失败的信号。

众所周知,国内房地产市场已经失灵许久。市场不仅无法有效率地合理配置住房,而且滋生出严重的经济和社会问题,成为影响财富合理分配、经济平稳发展和社会稳定和谐的重大障碍。当然,笔者并不否认市场经济是人类所发现的相当有效的组织生产和安排分配的方式。但谁都知道,市场经济绝非尽善尽美,同样面临各种各样的问题。有些阶段的市场经济根本不能称之为好的市场经济。放眼全世界,不受政府有效干预的自由市场体系是一个被赋予理想或政治色彩的假命题,其本身是脆弱的,它的脆弱不是由于经济上的原因,而是由于政治上的原因。以中国来说,在经济转轨阶段,由于法治建设滞后于市场发展,从而在向新体制过渡的过程中诞生了阻碍市场经济健康发展的最大敌人——利益集团。这在房地产领域表现得尤其明显。对房地产利益集团来说,公平竞争实则是一种负担,不如游说政府来得更快更为有效,于是我们看到,这些年来,他们通过各种渠道试图游说政府建立起各种反对干预的制度,进而维护既得利益。显然这是一种十分危险的倾向。

### 高房价或成引爆社会矛盾导火索

令人担忧的是,在国内楼市表面繁荣的背后,是财富畸形集中造成潜在经济与社会矛盾的可能激化、市场混乱秩序加剧和系统性金融风险的不断累积。放眼全国,居高难下的房价早已大大超出了普通消费者的合理承受范围,极有可能成为引爆社会矛盾的火药桶。特别令人担忧的是,在投资房产可迅速催生亿万富豪的市场环境中,刚性需求被投机需求所挤压,非理性的市场炒作取代了正常的市场交易。少部分富人掌握着一线城市核心区域的相当一部分房产,社会财富迅速向这些人集中,业已拉大的贫富差距经由杂草丛生的房地产市场的推波助澜,再次被拉大。更危险的信号是,部分既得利益者在攫取巨额财富后正利用政府对房地产泡沫可能破灭的顾虑直接或间接地绑架政府决策,使得政府在整治市场秩序过程中不时遇到各种干扰,明显影响了政策执行效果。

但是,从各国房地产发展史来看,只要是泡沫早晚难逃破灭命运。何况今天的中国经济对房地产业的依赖已经有很大很危险:投资的1/4集中在房地产行业,不少地方政府税收的一半来源于房地产的贡献,超过6%的GDP由房地产业创造,与房地产业高度联动的产业超过30个,住房信贷更成为不少银行的主食。显然,一旦爆发中国版的次贷危机,房地产业病毒就会通过已有的传导机制迅速感染中国经济链的绝大部分环节,进而引爆系统性的经济与金融危机。日本、美国以及中国香港特别行政区的前车之鉴理应值得中国借鉴。

因此,决策层自去年下半年开始尤其是今年4月以来挤压房地产泡沫的做法无疑是相当正确的。只是应当看到,中央政府的上述政策能否产生实际效果,特别需要相关部委、各地方政府以及作为市场主体的房地产企业和其他参与者的配合与一定程度的政策协调。在当前情况下,特别需要中央下定决心清除既得利益者对有效调控的干扰。因为在这个潜伏着巨大风险且利益错综复杂的行业,如果没有一套足以阻断既得利益者对调控政策干预乃至绑架的执行机制,是无法将中央的调控愿望化为有效行动的,甚至有可能半途而废。

可见,中国要建立良好的市场经济,并为经济在战略转型中提高民生福祉营造健康的制度执行环境,有效的政府干预不仅必不可少,而且永不过时。笔者认为,业已进入调控关键时期的房地产市场,亟须提高政策执行力尤其是调控政策投放的精准度。只有把京沪等指标城市高企的房价真正降下来,并切断盘踞其间的利益链,才能切实提高政策执行效果。笔者也建议政府在整顿房地产市场秩序的同时,注意挖掘和提升传统工业增长潜力和利润空间,为替代性支柱产业的发展提供配套的政策支持,并充分重视服务业特别是生产性服务业在实现经济转型中的重要作用,使之成为引领中国经济可持续发展的新引擎,以逐步摆脱经济发展对房地产业的依赖。



# 航空央企离“地”起飞?

■ 本报记者 王静宇

由于自身业务的原因,航空央企的土地储备一直比较充足。随着旅游地产、酒店业的兴起,航空企业的地产开发业务自然风生水起。

随着国资委退出的发布,航空央企的房地产即将戛然而止。脱开土地业务,航空央企是否能够飞得更高?这不仅需要勇气。

### 逐步退出

前不久,北京产权交易所中央企业转让信息显示,江西洪都中益房地产开发有限公司55.2%股权计划以3093.106万元的挂牌价格进行转让,转让方为江西洪都航空工业集团。

转让方要求:意向受让方须承诺股权转让后的标的企业不得使用“洪都”字样。意向受让方应为中国境内注册的内资企业法人,为从事房地产开发的企业,实收资本不低于1亿元人民币;项目不接受联合受让。

洪都航空集团隶属于中国航空工业集团公司,本次中益房地产权转让也是央企“退房”的步骤之一。中国航空工业集团公司党委书记

记、总经理林左鸣告诉记者,“对于我们来说,地产类资产比较复杂,目前我们的地产开发主要集中于自有土地。中航工业的土地原来都在郊区,但随着各地的城市化进程,这些地方如今都变成市中心了。”

“如果我们不搬迁,便会影响当地城市的发展。当地政府往往希望我们搬迁,但是又拿不出资金,所以我们便通过开发自有土地获得的收益,用于新厂区重建,这是中航工业地产类资产的基本处置方式。”林左鸣说。

为此,中国航空工业集团公司也制定了计划,不属于上述情况的土地开发,集团公司今年就会退出,而今后,中航工业旗下的非专业化房地产公司将不再涉及房地产业务,未来3到5年能否成功退出,取决于各地项目的进展速度。

“在这种情况下,我们已经与各地政府签署了很多协议,所以一下子全部退出是不太可能的,国务院国资委允许我们逐步退出。”林左鸣告诉记者。

退出房地产业务的同时,中国航空工业集团公司重点发展特种车业务,“特种汽车的车载装备是航空技术具有优势并可以覆盖产业链,因

此我们还要继续做下去。”林左鸣说。

### 破冰之旅

相比较多数航空企业的经营业绩而言,房地产开发的业绩表现十分“出色”。

中信建投一位航空业分析师表示,“各大航空集团的主业几乎都是不赚钱的。以过去3年为例,2008年全行业亏损,2009年扭亏为盈,2010年恢复性增长。今年行业的平均毛利率预计不到10%,就已经算是经营状况比较好的时候了。”

“主营业务和辅业中主要的旅游及酒店业务都是长线投资,很需要住宅和商业地产开发这样的短线支撑。”业内人士表示。

同时,相比较而言,航空央企拿地容易。有业内人士透露,“各地政府都希望航空公司当地开设航线,后者虽然也很愿意,但开设是需要成本的。双方一般就会协商,政府给航空公司一块地由其自行建设,其中一部分解决办公和员工住房的问题,另一部分就可以开发成住宅和商铺卖掉。”

由此,东航集团、南方航空集团及中国航空集团公司这三大航

空央企集团已经将房地产业务确定为重要的辅业板块之一。

近日,记者在多个网络最新招聘信息中注意到,东航房地产招聘相关房地产开发岗位人员的信息非常丰富。在“百度招聘搜索”中,关于东航房地产的最新招聘信息发布于11月14日,招聘有关土建安装预算人员、设备安装工程师、房地产销售经理等人员。

在外界看来,航空央企的退出尤为艰难。不过,这一步已经迈出。

东方航空近日披露一则资产转让公告,向母公司东航集团旗下上海东航投资有限公司转让东航房地产投资有限公司5%股权,作价1.01亿元。

公开资料显示,目前东航房地产共有在建房地产项目5个,基本建设项目2个,正在报批项目1个,尚有龙华机场500亩土地储备以待开发。

专家表示,由于三大航空央企涉房时间至今均较长,航空央企名下该类性质的房地产资产,如何在“退房”过程中妥善处置,再加上主观动力的不足以及实际资产剥离的难度,令航空央企“退房”或许仍需外界力量的推动与配合。