

房地产央企:以退为守?

在宏观调控的大背景下,又要一次次退让,同样面临生存压力的央企把重点转向了商业地产。

■ 本报记者 张艳蕊

一方面是“史上最严厉的房地产调控政策”,另一方面是“地王”频出,下半年之初,压抑了很久的房地产市场格外抢眼。

从6月份开始,“北上广”都有新“地王”出炉,房地产市场似乎一夜之间由冷转热,以致国土部下发紧急通知:坚决防止房价反弹。

北京新地王万柳地块因优质地块,引起包括融创、保利、万科等在内的多家知名房企的关注,然而,7月10日,就在北京万柳地块开始竞拍之前几分钟,保利和融创联合体宣布退出,变为融创独自作战。

保利地产声明显示,保利退出的主要原因是“目前正值房地产调控关键期”。事实上,保利和融创一度被业内看成是该地最强有力的争夺者。

业内人士也表示,万柳地块的诞生充满了非市场化的色彩,比如设定上限、延期和央企退出,这是一种对市场的干扰行为还是在调控和市场之间设立的平衡点?

但无论如何,央企再一次做了顾全大局“听话的孩子”。

央企地产:以退为守?

融创中国董事长孙宏斌在地王产生后表示:祝贺中赫竞得万柳地块,这块地是非常稀有的优质地块,相信中赫能做出好产品来。很多媒体朋友打电话,问我感受,我说我们喜欢这块地,但我们从来没有志在必得的地块,合适就拿不合适就不拿,我们有我们的上限,我们有我们的纪律,必须遵守。市场有很大的不确定性,每个人必须自己做判断,自己承担风险。

对此,任志强曾在其微博上公开质疑:央企退出地王就不高吗?

在宏观调控的大背景下,又要一次次退让,同样面临生存压力的央企把重点转向了商业地产。

在保利地产日前发布的社会责任报告中,该公司以“双轮驱动”的发展模式,不断加大商业地产的投资和开发力度。目前已投入运营的商业物业面积超50万平方米,在建、拟建商业物业面积近200万平方米,从中可见其转向商业地产的“以退为守”策略。

《中国企业报》记者按照路牌广告,来到北京西南四环的一处商业地产项目看到,这个以高端写字楼为主商业地产项目,目前一期已经销售一空。

在现场记者恰好遇到了北京诺德置业有限公司常务副总经理李新春。如果不是李新春介绍,记者从诺德中心广告牌上并未找到其央企的背景。据介绍,北京诺德中心是中国中铁下属北京中铁华升置业有限公司、北京诺德置业有限公司在北京开发建设的第一个大规模商业地产项目。

另据公开资料显示,保利地产在上半年的表现着实履行了“以抢为先、积极出货”的态势,以6月份单月销售155亿元的新高为上半年画上了完美的休止符的同时,也将半年销售送上了历史高位:共实现签约金额502.96亿元。

“捂”不住的“刚需”

作为高端商业地产,并未见任何高调宣传的北京诺德中心已经全部售罄无房可卖。业内人士表示,“刚需”确实存在,只是不能只看住宅性地产,高端写字楼的“刚需”确实存在,北京诺德中心就打出了“用七八年的租金买一个属于自己的写字楼”的理念。

据李新春向《中国企业报》记者介绍,诺德中心在建设之初,就将目标群体做了细分,把客户分为纯投资类客群(占25%)和自用类客群(占75%),其中投资类客群主要以地缘性投资者、泛北京投资者和外地投资者为主;自用类客群主要依托区域内或



邻近周边聚集的商务区中的国有大中型企业和股份制企业为支撑,中小型商贸企业为辅助。他同时向记者表示,“通过销售情况表明,这个定位是精准的。其销售中有整栋楼定制整售的,有客户一下子要好几层的,也有同时要好几套的,零售的情况也很乐观。”至于具体的销售数据,李新春指出,作为公司机密,就不方便透露了,但他同时向记者承认,目前大型国企二三级公司购买写字楼的需求最大。

戴德梁行判断,北京的写字楼紧张状况不仅将在2012年继续维持,甚至直到2015年之前都难以缓解。预计,至2015年,北京写字楼的总体存量将达到825万平方米。因此,戴德梁行认为,未来三四年,北京的甲级写字楼仍将处于紧张状态,写字楼市场的租金增长势头将依然强劲。

“既可以自用,也具有投资价值,房地产项目热销离不开市场和区域这两大重点因素。事实证明,刚需是存在的。”李新春颇为肯定地对《中国企业报》记者说。

不过,对商业地产的市场前景,很多业内人士也都持谨慎乐观的态度。随着房地产宏观调控对住宅的限制、限贷,众多地产商都把目光转向了商业地产,“虽然说商业地产或将引领未来10年房地产发展,但是商业地产跟区域位置、经济发展、交通条件、政府决策、生活水平、人员层次都有着直接的关系,假如开发商对商业地产一哄而上,局部地区肯定会在房地产泡沫,所以要谨慎面对。”李新春表示。

当然,对于调控,成熟的房地产企业是非常赞同的,万科总裁郁亮曾

公开表示,2008年宏观调控的时候,其实我们本来就应该去完成这个调整的,但就像洗澡一样,洗到一半突然把我们拉起来了。拉起来之后过两年再洗一次澡,我真希望我们一次洗完算了。

《中国企业报》记者在采访中发,房地产企业普遍希望行业能步入正常轨道。“我希望房地产是个正常的行业。”在融创中国董事长孙宏斌看来,正常的行业是有波动的,即有好的,也有不好的时候;有挣钱的项目也有不挣钱的项目;有挣钱的公司,也有不挣钱的公司。而不正常就是所有的公司都挣钱,所有的项目都挣钱,或是所有的公司都活不下去了。

房地产企业 DNA 重要吗?

兰德咨询总裁宋延庆认为:面对新的市场环境,每一家房地产企业一定要警惕地认识到:市场形势和竞争格局确实已经发生了根本性变化;如果没有“归零”的心态和勇于创新、转型、变革的勇气,就极有可能不进则退,甚至被淘汰出局。

广东保利地产开发有限公司董事长余英表示:“优秀源于决策和执行能力。作为房地产领军企业,保利地产总能在逆势中脱颖而出,2012年上半年保利地产销售额502亿元,优秀源于军令的DNA,源于非凡的决策能力和强大的执行能力!”

那么,房地产企业的DNA真的重要吗?

“当然重要。”李新春回答,“诺德中心当年拿地、当年开发、当年主体

竣工、当年销售、当年回款的诺德速度,绝对是只有央企才能做到的。”

“在这里不妨透露一下,诺德中心的一号楼就是作为我们中铁建工集团的总部来建造的,而且马上就要投入使用了。这足以证明我们高端的建筑品质。”李新春面对记者的质疑,显得自信满满。

保利董事长宋广菊曾称:“保利地产的模式是‘今年拿地,今年开工,明年销售’的快销模式。”业内分析,结合上半年的销量,按照其以销定产的原则,保利下半年拿地、开工量将明显增多。

“央企作为一个集团品牌,其产品质量能具有几十年甚至上百年的保证,这在门槛不高的房地产行业绝对是一个优势。”李新春向记者介绍,“而且,无论从原材料采购,到施工质量、售后服务,央企的各项监控体制都已经制度化。”

房地产投资对中国经济有多大拉动?从2011年数据看:全国房地产开发投资61740亿元,直接占GDP总量47.2万亿元的13.1%;再按1:2.86的拉动力公式计算间接作用,拉动60多个相关产业产出占GDP的37.5%;两者相加占GDP总量50.6%,即一半。

房地产对经济的拉动作用毋庸置疑,但政府部门并不想房价过快增长,出路何在?业内人士表示,应学习大禹治水的办法:一是引导房地产资金转向旅游、文化、养老、园区和工业;二是开放垄断行业,引入民间资本;三是拓展居民投资渠道,实施住宅证券化;四是通过税费调节高端住宅市场,用于社会保障建设。

受累铁路投资放缓 中铁二局净利大幅下滑

■ 本报记者 李志豹

覆巢之下无完卵。

受铁路投资放缓影响,不仅晋亿实业、河南辉煌科技等外资与民营企业经营业绩遭遇大变脸,国有企业也未能幸免于难。

7月17日,中铁二局股份有限公司(以下简称“中铁二局”)发布2012年业绩预减公告指出,预计2012年上半年实现归属于母公司净利润12000万元左右,较上年同期下降70%左右。业绩大幅下滑的原因就在于铁路投资导致上半年中铁二局施工营业收入明显下降,使公司业绩大幅下降。

好消息是,加快铁路基础设施建设的高层表态、铁路项目的逐步复工将带来铁路投资建设的持续回暖,身处水深火热之中的相关企业或将迎来一丝曙光。

铁路业务遭重创

上半年,我国铁路建设投资缓慢回暖,但回升幅度不大。

铁道部统计中心近日公布的“2012年上半年全国铁路主要指标完成情况”显示,今年上半年,铁路固定资产投资为1777.51亿元,其中,基本建设投资1487.06亿元。

这与铁道部年初制定的投资计划相差悬殊:全年要完成固定资产投资5160亿元,其中基建投资4060亿元。这表明,上半年铁道部固定资产投资和基建投资均只完成了年初计划的1/3左右。

铁路投资的放缓直接影响到众多铁路基建以及上下游企业。铁路业务收入占大头的中铁二局就“深受其害”。

2011年的数据显示,中铁二局各业务的收入构成为铁路工程30%,非铁路工程30%,物资销售35%,房地产4%。而由于物资销售主要是为铁路建设工程等国家重点建设工程供应大宗物资及原材料,中铁二局铁路相关的业务收入比例实际占到65%左右。

反映到数据上则是业绩的大幅下滑。去年上半年,中铁二局实现归属于母公司的净利润为39557万元,而今年这一数据将要下降70%左右。

更为糟糕的是,上半年中铁二局新增铁路业务寥寥无几。中铁二局7月10日发布的公告显示,上半年公司仅中标了合同金额466万元的2项铁路项目。

“当然,这跟铁路项目的压缩有很大关系,但储备项目少明显决定了中铁二局的新增铁路业务量短期内不会有大的增加。”中投顾问交通行业研究员申正远对《中国企业报》记者分析说。

下半年好转?

从上半年的投资情况来看,我国铁路投资速度逐渐加快,但也只完成全年投资额的1/3,剩余2/3的投资都留给了下半年。

“估计每月大概需要投资600亿元,这明显对我国当前铁路投资造成巨大的资金压力。”申正远表示,近期,在国务院经济形势座谈会上,温家宝总理再一次重申经济稳增长的目标,这释放出我国将加大铁路投资建设以推动经济稳定增长。

“政策的消化和落实都需要一定的时间。”在申正远看来,下半年铁路投资速度预计将适量增速,但全年或不会完成年度目标。

事实上,目前中铁二局已然面临不小的铁路停工压力。

近日,中铁二局林织铁路工程指挥部召开“大战180天暨三季度及七月生产会”。由中铁二局副局长参加的此次会议要求,要加快停工补偿和复工谈判,早日达到全线有1000米以上隧道和重点桥梁全部复工。

铁路分析人士表示,有部分项目开始复工,但仍然有一些项目由于没有得到资金的落实而继续停工,中铁二局也面临这样的问题。

有分析认为,充足的资金,过得硬的施工队伍,和当地政府良好的上层关系,这些是国企开发商得天独厚的优势。

“政府自2010年以来实施的房地产调控政策极大地抑制投机,投资甚至是刚性需求,显著影响房企的销售和回款进度,信贷收缩则使房企的融资渠道进一步受限。”然而,中信国际分析称,房地产企业将继续面临经营环境和融资情况持续恶化的压力。

同时,中信国际认为目前建筑施工领域竞争激烈,加上受原材料价格波动和铁路概算调整滞后的影响,中铁二局的营业毛利率偏低且呈下降趋势。

加码非铁业务

申正远表示,铁路投资速度放缓影响了我国铁路相关企业的业绩,为了应对风险,提升业绩,相关企业可以加强企业经营,控制成本;同时加强订单签约,在投资放缓的情况下与上下游企业加强合作交流。

除此之外,在铁路业务萎缩下,铁路基建企业纷纷将非铁业务作为市场开拓的重点。中铁二局也不例外。

在中铁二局上半年度累计中标的87项工程项目中,非铁路工程项目累计中标85项,合同金额157.3006亿元,占中标工程合同总额的99.97%。

5月28日,中铁二局对外披露,将以现金方式出资6000万元人民币,在深圳设立一家全资子公司,以便进入智慧城市市场。

中铁二局认为,智慧城市已成为今后城市建设发展的重要方向,今年深圳将实施智慧城市试点,包括出台智慧城市建设工作方案,推进信息技术、物联网技术等智能化技术在城市建设中的试点应用,打造智慧建筑、智慧小区、智慧城市。

据悉,该全资子公司负责项目土建及智能化一体的设计、施工等管理工作,承接土建、智能化一体的综合项目和承接智能化项目,以智能化小区为切入点,土建、智能化一体设计施工,逐步拓展到全国房屋建筑、市政公用、公路铁路、港口码头等领域,增强中铁二局未来的盈利能力。

住宅地产遭受打压,中铁二局便把精力投入到了商业地产上。7月1日,中铁二局机械配件站自主改造项目拆迁正式启动,成为“武汉北部城区老旧城市形态和生产布局改造”中首个启动自主改造的企业。

据介绍,中铁二局将联合四川星佳诚投资集团投资5亿元,在原址打造一个50层楼高,集总部基地、大型卖场、高档写字间、五星级酒店为一体的商业综合体。

“十二五期间,我国基础设施建设领域将继续保持快速发展态势,诸如公路、房建、城市轨道交通、水利水电等领域在较长一段时期内仍将享有持续且大规模的投资。”中信国际认为,中铁二局的建筑工程主业具备良好的外部发展环境。

部分央企上半年(2012年1—6月)业绩数据

公司名称	主要会计数据(元)	报告期(1-6月)	本报告期比上年同期增减	500强排名
中国航油集团公司	销售收入	1185亿	12%	第318名
	利润总额	预算的57%	---	
新兴铸管股份有限公司	营业收入	525.28亿	---	第90名
	净利润	14.65亿	---	
际华集团股份有限公司	营业收入	195.06亿	---	第209名
	净利润	6.23亿	---	
国电资本控股公司	利润	6.6亿元	---	---
国电电力	营业收入	505.58亿	---	第99名
国电科环	营业收入	187.59亿	---	第215名
龙源电力	营业收入	161.91亿	---	第238名
长源电力	营业收入	79.08亿	---	第418名
中国航天科工集团公司	营业收入	---	21.2%	---
	利润总额	---	10.8%	---
华电煤业	利润	4.68亿	---	---
国机汽车股份有限公司	营业收入	293亿	9.42%	---
	利润总额	2.656亿	-6.08%	---
	净利润	1.97亿	14.76%	---

数据来源:国资委网站(截至7月23日)

张智慧制图