

资金链断裂,多个城市爆小开发商“跑路”

地产行业 大清洗已悄然“洗牌”

□ 黄颖川 许俊峰

近日,多个城市都爆出小开发商因资金链断裂而“跑路”的消息。在传统楼市旺季“金九银十”来临的时刻,这一信息无疑显得令人担忧。

专家分析,在楼市调控和信贷收紧的双重压力下,二三线城市楼市隐现小开发商破产潮。由于高周转率和非传统融资渠道的优势,大开发商兼并收购或将进一步加强,房地产行业的大洗牌已经悄然开始。

湖南安徽四川 相继出现烂尾楼

在长沙,本该在10月26日交房的楼盘“利璞金立方”一再延期,至今仍未完工。几个月前还一派繁忙景象的售楼部如今一片狼藉:资料随意堆在纸箱里,楼盘模型被推倒,追讨无门的业主还在玻璃门上用红漆写了“还我房子”几个大字。

事实上,这并非近期长沙唯一因资金链问题而停工的楼盘。8月18日,湖南景上置业发展有限公司法人代表石湘中因涉嫌非法吸收公众存款,被公安机关立案侦查。石湘中名下的资产被查封冻结,其中就包括尚未完工的星沙楼盘“景上·东方航标”。

类似的事件最近在其他城市也屡



屡出现。8月30日,楼盘“东北角艺术公寓”因开发商跑路烂尾,500多名天津业主涌进售楼处静坐,并组织QQ群要求维权。

而随着楼市调控和信贷收紧的压力逐渐显现,房地产开发商开始感受到阵阵寒意,不少尚未出现资金链断裂的中小开发商也纷纷谋求转型。

在成都,近日有消息称,来自上海的舜元集团将终止在当地的两个房地产项目,并以转让的形式出售给其他房地产企业继续运作,公司在成都的发展重心将转向工程建设。7月19日,冠福家用也发布公告称,公司决定终止成都和沈阳两地的房地产项目,

并收回公司在成都项目上的前期投入。

几乎在同一时间,ST珠江、莱茵置业等上市房企也纷纷宣布由于房地产业务经营不理想,将全面涉足矿产行业。而整个上半年,占据房地产板块1/6的泰达股份、嘉宝集团、绿景房产等近20多家上市房企也都“弃房从矿”,宣布投资矿业。个别开发商甚至转战餐饮业和养殖业。

资金链断裂案例或将增多

“中国房地产行业80%中小房企都面临着不同程度的资金紧张现象。”

亚太城市发展研究会政策研究中心主任谢逸枫表示,长沙出现开发商“跑路”现象,说明了中小开发商资金链断裂案例在今年下半年将不断出现。

谢逸枫认为,国务院调控目前没有放松的可能性。“一方面是货币政策紧缩的基调难以改变,中小房企很难从银行获得贷款,民间资金高额借贷也不敢染手;另一方面,随着限价、限购、限贷及房产税等楼市政策进一步加强,中小房企的销售一旦不顺,资金链随时将破裂。”

在持续的宏观调控政策下,房地产企业的资金链越来越紧,市场上的存货越来越多,已披露年报的98家上市房企债务总额达101万亿元,多数资产负债率在70%以上。同时,业绩增长明显下滑,“万保招金”四大龙头今年中报净利润平均增幅不到15%。

由于信贷紧缩政策,开发商从银行渠道获得资金解渴难度明显加大。

“一旦中小开发商资金链断裂,除了被大房企‘吃掉’外,最后就是破产倒闭。”谢逸枫表示,中小房企资金“断奶”已经有好几个月,如果下半年货币政策依然紧缩,房地产行业将面临洗牌,大部分的中小房企将在调控中死去。

谢逸枫称,如果爆发中小开发商破产高潮,烂尾楼又将重现。而这一局面不仅是购房者倒霉,地方政府和银

行都会坐不住。因为中小开发商的大部分资金都是银行贷款的,有政府担保的。中小房企唯一保命的方式就是降价回款,可避免被大房企“吃掉”。

地产行业洗牌已开始

“现在已经有不少中小房地产企业破产,只是没被看到,这是因为破产企业现在仍以‘被收购’的形式存在。”地产界知名人士任志强在其微博上表示,今年以来不少中小房企因债务关系或是信贷趋紧等政策因素,需要转让旗下项目。

中原地产统计的市场公开数据显示,今年前7个月,房地产行业公开的股权并购数据合计为62宗,总涉及金额达到了17539亿元,相比去年同期的36宗及8685亿元分别上涨了722%及101.9%。

显然,这些规模不大却数量众多的并购案例就是中小房企在资金链绷紧,无奈之下“断臂求生”的被并购结局。而业绩表现较好的大房企,则因为其较高的资金周转率而大肆开展收购,逆势扩张。

同策数据显示,今年上半年,十大标杆房企已确定完成海外融资324亿元,这一数值已超过其去年全年海外融资金额的总和。房地产信托规模达1541亿元,同比增长119%。

热闹“吆喝”之后 团购网站或迎“寒冬”

□ 林丽鹏 张意轩

中秋临近,网上团购月饼成为不少年轻人的选择。然而与去年团购火爆的行情相比,今年似乎有些冷清。户外和电视广告也印证了这一点:年初在地铁和公交上随处可见的团购网站广告,最近减少很多。有分析认为,团购网站在一阵热闹闹闹的“赚吆喝”之后,或许将要迎来“寒冬”。

很多团购网站都做不下去了

“现在,很多团购网站都做不下去了。”易观国际分析师陈寿送说。据了解,8月19日,Groupon与腾讯合资的团购网站高朋网,在上海开始了大规模裁员,同时对其布点的20个城市进行裁员。

中国电子商务研究中心发布的《2010年度中国电子商务市场数据监测报告》显示,截至2010年底,网络团

购企业数量达1880家。团购,这一2010年发展极其迅速的电子商务新模式,为什么仅一年之后就“变脸”,是否是成长规律使然?

“团购网站在2010年可以说是从零开始的爆发式增长,从去年3月、4月到今年上半年都是起步阶段,进入门槛比较低,很多创业者纷纷加入,企业数量迅速增加,市场规模快速增长。”陈寿送说。

“之前团购行业的爆发期,有点类似于2000年前后的门户网站之争,大家纷纷跑马圈地。经过千团大战的洗礼后,整个行业已过卡位期。国内千家团购网站已有近四成宣布倒闭。”拉手网总裁吴波说。

根据易观国际的研究数据,从环比来看,今年7月以来,团购网站整体出现交易量下滑,用户活跃度下降,购买频次减少,融资进入瓶颈期,中小团购企业被淘汰的速度加快等现象。

一些团购网出现融资困难

由于团购网站近期遇到诸多问题,团购网站经营进入“寒冬”之说弥漫开来。“有些网站之前的推广太过依赖资本,发展的速度、规模没有遵循商业规律,超过了消费者的需求和自身管理能力。但过冬是企业的問題,不是行业的问题。”嘀咕团总裁宋中杰说。

“个别团购网站还是会倒贴钱去做项目,实际上就是行业存在泡沫。小型团购网站目前多数没有足够资金,可能就会‘入冬’。”吴波判断。

“受海外资本市场影响,现在融资很困难。加之前期增长过快,较早消化了上涨空间,现在遇到了瓶颈期。其实早在今年第二季度,由于领军团购企业对行业竞争门槛的抬高,整个行业已经进入了优胜劣汰的阶段,这也意味着行业的成熟度在提高。”陈寿送说。“团购看似进入门槛低,但真正做大,门槛还是很高的,很多小网站做不

下去就只能倒闭了。”宋中杰说。

大学生小曹是个忠实的“团粉”,从去年开始,他看电影、吃饭、购物基本上都是靠团购解决的。“团购是双赢的事儿,商家做了宣传,我得到了实惠,何乐而不为呢?”可是这半年来,小曹也感觉“一开始的新鲜劲儿过了,现在很多团购都不给力”。

“到明年底,国内最多能留下3家左右有持续竞争力的团购网站。”大众点评网CEO张涛甚至如此断言。

团购需要回归商业的本质

互联网发展之初,人们就称其是个烧钱的行当。“目前来看,团购行业的整体毛利率在10%以下,还处于烧钱的阶段。”陈寿送说。但对于目前的团购网站来说,致命的不仅是烧钱,而是行业竞争太厉害,甚至是不计成本地恶性竞争。

“很多网站出现的目标不是真的

要把生意做大,而是为了圈钱,为了上市。本末倒置,这样的企业就不可能维持下去。”张涛说,“团购商业模式还年轻,缺少成功的标杆。要想发展,还是要回归商业的本质,做好产品和服务。”

团购作为一种新兴的商业模式,一方面为用户提供实惠的生活化服务,一方面为商家提供便捷的营销推广服务。这是目前业内比较认可的团购盈利模式。“团购这一商业模式中,用户的体验很重要,商户价值体现也很重要。”宋中杰说。

可喜的是,最近不少团购网站也在改进,有些在退款、付款机制等服务细节上创新,有些团购开始走细分市场路线,比如专门做话剧票团购,专门做化妆品团购等。“但团购网站的竞争模式差异化还在探索阶段,比如已经受到人们关注的与LBS(基于位置的服务)相结合,以及与移动互联网发展相结合等等,我们期待这个行业有更多的创新。”陈寿送说。

雀巢收购银鹭 “吃掉”徐福记“有谱了”

□ 李冰

日前,国家商务部已通过了全球最大食品集团瑞士雀巢收购厦门民企银鹭食品集团60%股权的反垄断审查。

雀巢在华相关负责人对记者表示:“商务部于2011年8月26日批准了雀巢银鹭合作的反垄断审查,是‘无条件批准’该审批的。”

银鹭原团队不变

据了解,完成这一股权交割还需一段时间。

厦门商务局则表示,该案是厦门市涉及的首例反垄断经营者集中申报案件,于5月24日由商务部正式立案。在历时三个多月的审查中,商务部通过征求相关部门意见、在五个省市开展市场调查等方式进行审查,最终在审查的第二阶段决定对该案不予禁止,从批准之日起该案即可实施。

作为一家知名私营食品企业,据此前公布的数据显示,银鹭2010年的销售额约合546亿元人民币。按照雀巢此前的说法,在收购之前,雀巢与银鹭就已经建立了成功的合作伙伴关系,即银鹭是雀巢即饮咖啡在中国的委托加工方。此次收购将进一步加深双方的合作,银鹭产品将成为雀巢系列产品的一个很好的



补充。

八宝粥是银鹭的主要产品之一,这一产品基本上只面对中国消费者,让中国消费者接受由一外资企业生产的中国传统食品,是雀巢面临的一个难题,所以收购是最好的选择。

那么同时,雀巢如何利用银鹭品牌提高竞争实力,也是其必须面临的一个问题。如果不能利用雀巢品牌提升银鹭产品的市场份额,从而增加雀巢在蛋白饮料和八宝粥行业的占有率,这一收购

很有可能成为一块“鸡肋”。

从去年初的云南山泉到今年的银鹭食品、徐福记,雀巢已经连着三次“出手”。

其中雀巢收购徐福记的交易最为引人关注,但相比收购银鹭,雀巢收购徐福记似乎显得有点前途未卜。

据记者了解,原银鹭总裁陈清渊也将继续出任新合资公司董事长。

“吞掉”徐福记 前路似乎不远

在2011年,雀巢还有一项待批的并购案。此次雀巢收购银鹭可谓铁板钉钉,而雀巢收购徐福记则还在审批阶段,坊间盛传雀巢接盘惠氏奶粉的可能性很大,但至少要在2012年初才有结果。

对于7月初雀巢并购徐福记获商务部批准的胜算多大,上述雀巢中国相关负责人对记者表示:“目前不方便评价”。徐福记方面也未对此表态。

根据国家反垄断法的相关规定,如果参与经营者集中的企业,在上一年度全球的营业额超过100亿元,并且其中至少两个经营者在上一年度在中国境内营

业额超过4亿元人民币的话,应该要通过反垄断的调查。

王丁棉认为,“结果现在还很难说,但估计是没有太大问题,毕竟有雀巢收购银鹭60%股权通过商务部反垄断审查的先例。”他同时认为:“工业方面已经有很多外资的身影,而如今在奶业等并不涉及国家安全等行业也已经太多的外资身影。所以国家要对加工、销售等涉及民生等重要关联性行业给予慎重和通盘考虑,比如哪些行业可以被外资收购,以及收购的比例等。”

中投顾问食品行业研究员周思然在接受记者采访时候表示:“目前我国糖果业已经形成国内品牌和国外品牌同台竞争的激烈局面,国内品牌中涌现出一批全国性的和地地方性的强势糖果企业,如大白兔、金冠等品牌,这些品牌在各自的细分市场均占据一定的优势,但与外资相比,国内企业仍然存在一定的差距。”

他同时表示:“国内企业应大力拓展市场和生产规模,引进先进技术和设备,不断改进产品质量,改善产品配方,开发差异化产品,并推动糖果产业逐渐向中高端发展,使产品更加营养、绿色和高科技。与此同时,企业也要做好长期的品牌培育工作,提高品牌形象,增加品牌知名度,如此才有利于企业长期健康发展。”

国药准字H46020636

快克

复方氨酚烷胺胶囊

一天一粒防流感 一天两粒治感冒

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药有限公司
海南快克药业总经销

鞋类 B2C 好乐买首提 IPO

国内最大正品鞋网上商城好乐买 CEO 李树斌近日明确表示,IPO 已经提上了公司的议事日程。好乐买方面称已与多达150 家品牌达成战略合作,今年销售额有望突破10 亿元。

继 FED、达芙妮、卡帕、探路者等国际品牌入驻后,近日,好乐买又签约知名商务休闲品牌 DragonSeal(爵根仕)。至此,好乐买网上鞋城的鞋类品牌超过了150 种。

根据此次的战略协议,好乐买不但正式获得爵根仕品牌全系产品的网上销售授权,还将负责代运营其品牌在淘宝的官方旗舰店。与此同时,好乐买还将帮助爵根仕品牌利用其遍布全国的网上销售体系拓展销售渠道。

由于电子商务行业竞争日益激烈,除了比拼融资和市场外,上市也成为了电商企业比拼的重点,此前,好乐买方面一直未公开谈论过关于 IPO 的细节,甚至连初步安排亦未透露,而在近日的签约发布会上,李树斌则首次公开透露了登陆资本市场的意愿,“目前,IPO 已经提上了议事日程,只要符合企业的发展战略,好乐买是不会拒绝资本市场的。”

资料显示截止到2011 年8 月,好乐买的单月销售额平均在8000 万,日均在12000—15000 单,预计在2011 年底,将完成10 亿元的销售目标。下一步,好乐买还将启动自建物流计划,第一批将在北京、上海、广州、成都实现自行配送。

(胡中彬)