

经理日报

2011年9月26日 星期一
辛卯年 八月二十九
第257期 总第7029期
今日12版

新闻热线:(028) 87369123
传真:(028)87346406
电子邮箱:cjb490@sina.com
责编:王萍 版式:黄健 校对:梅健秋

THE MANAGER'S DAILY

罚款 停产 晶科能源深陷“污染门”

晶科能源召开紧急发布会,就其海宁工厂的污染问题予以解释,并证实公司确实存在污染,已全面停产 1.2G 瓦的电池生产线。

[详见 A2 版《主题策划》]



“滇池环湖东路的土地一级开发确实延缓了,但是并没有停。”云南城投董秘办的工作人员这样对记者表示。但是他也承认,因为之前的土地拍卖结果低于预期,公司目前的资金压力比较大!

资金吃紧 云南城投核心项目可能被“瓜分”

财经评论 | Caijing Pinglun

房企应优先保证资金韧性

韩长吉

房地产开发企业的经营状况已经出现明显转弱的趋势。

一方面,大型房企在土地储备方面具有一定优势;另一方面,资金韧性困扰中小企业转型,相对于大型房企,中小房企转投二三线城市开发新项目难度较高,无法开拓新的利润增长点导致业绩差距扩大。

笔者认为,二三线城市的限购影响较大。从目前龙头房企的销售业绩来看,二三线城市销售收入稳步上升,相对于一线城市销售的价高量少的特点,二三线城市的项目量、销售额已经成为企业销售主力;从投资角度来看,大量游资涌入二三线城市投资购房,这也是二三线城市销售量大增的主要原因,限购将杜绝投资需求的出现,将大幅减少购房需求量,从而影响到房企发展。

下半年地产股将有可能出现两极分化态势。一方面,具有较强资金韧性的大型房地产企业在开发项目、销售回款方面将具有优势,预计这一部分上市房企下半年业绩将维持上半年的增速;另一方面,部分融资渠道匮乏、被迫采取高成本融资的上市企业可能将面临毛利率下降的困扰。下半年上市房企两极分化的态势将更加明显。

关于房企发展突破口的选择,一方面,房企应当优先保证企业资金韧性,利用合理的定价机制,在保证合理利润的情况下,加速资金回流,以快速寻找新的利润增长项目,以扩大业绩收入;另一方面,房企应积极参与保障房建设,从目前国家楼市政策的倾向来看,积极参与保障房项目能够获得融资便利,将更好降低融资成本,从而保证企业发展动力。 (作者系中投顾问)

王峥

滇池环湖东路土地一级开发——这个计划总投资 280 亿元的超大项目,曾是云南城投被市场寄予极大期望的重要原因。如今,随着该项目收储土地大规模的“意外”流拍,一场风暴已经悄然降临到云南城投的上空。

承认资金问题 开发被迫延缓

9月21日,云南城投发布澄清公告表示,不能完全认可有报道提到的有关“囿于资金瓶颈,云南城投对滇池环湖东路土地一级的开发陷入停顿,已经不再进行土地的拆迁、整理和收储”的说法。

云南城投解释称,因受房地产市场宏

观调控的影响,公司环湖东路土地的拍卖未实现公司既定的目标,给公司造成资金压力,受此影响,公司环湖东路土地一级开发项目有所延缓,但未陷入停顿。目前,环湖东路云南城投投段道路全线实现正式通车;环湖东岸干渠截污实现贯通,其余相关工作仍在推进。

但有分析师就表示,云南城投的这个解释只是笼统地讲述了一下目前环湖东路土地一级开发的困难处境,至于开发延缓的程度则只字未提,而这显然无法消除市场对其的担心。

而其内部人士则承认,由于一期土地拍卖不顺,公司目前的资金压力很大,导致后续二期、三期的工作都出现了延缓。

据了解,2008年5月,云南城投与昆明

市土地矿产储备办公室签订《环湖东路沿线土地一级开发委托合同》,而这个合同对于云南城投来说可谓十分优厚。

当时有分析师就表示,滇池环湖东路土地一级作为公司未来业绩的主要来源,预计云南城投 2009 年净利润为 101 亿元(每股收益 2.39 元),2010 年净利润为 18.94 亿元(每股收益 4.48 元)。

(下转 A2 版)



受困资金链 中小房企或现“破产潮”



发商法人代表“失踪”,施工人员两个半月拿不到工资,房管局不得不在官网上公告卖房,以此“督促他们尽快筹集资金,尽快向业主交房”。

而上市房企的资金压力也不容乐观。今年以来,ST 珠江、莱茵置业等上市房企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。据 Wind 资讯统计显示,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。

按照申万二级行业分类,124 家房地产开发板块上市公司今年中报数据显示,房地

产行业平均资产负债率为 69.73%,而去年同期房地产行业平均资产负债率为 67.21%。

与此同时,“招保万金”的平均资产负债率从去年年底的 72.37%上升至 74.4%。通过对 2002 年以来的年报数据统计,目前“招保万金”的平均资产负债率再一次刷新近 10 年来高点。

业内人士表示,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,民间高利贷无法解决根本问题,随着限价、限购、限贷及房产税等楼市政策进一步深化实施,中小房企的销售一旦不顺,资金链随时有可能破裂。

上海至行投资咨询有限公司总经理赵春雷向记者表示,由于资金紧张,年底在部分限购城市可能出现大批烂尾楼,中小开发商今年冬天会更艰难。中国房产信息集团分析师薛建雄也表示,银根收紧令房贷更难以落实,成交量持续下跌,如果调控政策持续执行下去,年底二三线城市中小开发商将出现“破产潮”。 (周文天)

本期导读 | 大财经

REVIEW FINANCE

经营企业 | ENTERPRISE

A3

“制造迁徙”助推转型升级

A4

国酒茅台

服务“三农”扶贫攻坚纪实

理 通商道 | COMMERCIAL

B1

印度,向全球“批量出口”CEO

B2

黄茂朴:77 岁创业不算老

财 智人生 | LIFE

B3

90 岁青岛双星华丽转身

B4

玉柴重工与韩国斗山“联姻”

富 在市场 | MARKET

C1

发改委为白酒企业涨价再套“缰索”

C4

药企利润过低

基本药物制度遭遇继发性“休克”

北京:开发商钱紧 更爱小地块

9月21日下午,北京两宗住宅地块出让,市场表现冷热不均。到下午3点竞价截止时间,位于门头沟永定镇的首宗“限地价、竞房价”出让地块,由于只有中铁房地产集团有限公司一家公司投报价格,最终以“13600 元 / 平方米”的价格直接成交,地块出让总价款 22.2285 亿元。

另一房山新城良乡组团地块则吸引了 8 家开发商竞价。地块建筑规模仅为 3.2 万平方米,起始价 3.85 亿。随着 34 轮举牌,最终价格达到 5.5 亿上限,开始进入竞公租房配建面积环节。最终韩建地产以 5.5 亿元、配建 1100 平方米保障房项目获得。

今年北京小规模地块明显更受青睐。据链家地产市场研究部统计,今年成交面积小于 1 万平方米的住宅地块一共有 13 个,主要集中在四环外,占比达到 34%。其中溢价率超过 20%的地块有 7 个,超过 30%的有 5 个。链家地产首席分析师张月认为,小规模地块拿地门槛较低,开发难度也相对较小。尤其在今年北京住宅土地市场整体遇冷的情况下,对于自身资金不是很雄厚的中小房企更具有吸引力。 (姚丽颖)

