

卖石油的打败了卖房子的 中石油中石化北京抢地

日前,有消息称,“中石油旗下一家公司击败了房地产界的‘大佬’万科和保利等房企,在北京市场抢得了昌平一幅住宅用地。”该消息称,中石化也在朝阳区安慧北里获得了一幅商务金融用地。一时间,某开发商对媒体所说的“卖石油的打败了卖房子的”这句话,成了市场中被引述最多的一句话。

“站在企业的角度或企业发展的角度,拿下一块地自建办公楼,或自建住宅,也许并不过分。”一位房地产分析师近日对记者表示,“问题的关键在于,一方面,开发商对未来市场的预期似乎一改去年的颓势,已偏于乐观;另一方面,换位思考,这也说明,房地产市场的调控仍任重道远,如市场乐观情绪进一步弥漫,不排除相关部门再次出台调控政策的可能性。”

都曾“乖孩子”

9月29日,北京一天内同时出让8块住宅用地。据拍卖后的统计数据,这次拍卖合计出让金86亿多元。而在获得这些地块的开发商中,不仅有传统的经营房地产业务的大佬,还出现了中石油的身影。据公开资料,在北京昌平沙河地地竞拍中,中石油旗下企业最终以12.8亿元配建限价房6.35万平方米的条件竞地成功,商品房部分楼面价折合约7900元/平方米,溢价率42.2%。据报道,这家中石油的旗下企业是“盘锦辽河油田房地产开发公司”。不光是中石油,有消息称,今年8月,中石化在北京朝阳区的安慧里也获得了一块商务金融用地。

“在当前的市场情况下,溢价这么多,拿地这么迅速,确实会引起外界的关注。”中房信分析师薛建雄对记者说,“尤其是,中石油和中石化本就是大家关注的重点企业之一。”“站在公司的角度,他们拿地也许没有错误。盘锦辽河油田房地产开发公司本就是房地产公司,买地、卖房子有错吗?中石化购得金融地块,或许也是为了补强自己的业务。”一位江苏的小型开发商近日在接受记者电话采访时说,“但换个角度,站在调控的角度,站在前些年央企退出房地产业务的角度,这也许就有错了。”

这次中石油北京拿地“再度证实央企‘退房’政策名存实亡”。所谓央企“退房”,是指国务院国资委于2010年3月作出的一项要求:包括中石化和中石油在内的78家央企,都需从非主业的房地产业务退出。“两桶油”又一次成了焦点。不过,媒体关注的焦点不是集中在石油和天然气领域,而是房地产业务。



开资料显示,2010年3月,国务院国资委曾要求,除了保利、华润、华侨城、中粮、五矿、中铁建等16家央企外,其余78家央企需逐步将非主营的房地产业务退出自己的业务范围。这78家企业中,就包括中石化和中石油。

而在“命令”下发不到两个月时间,中石油曾率先表态,于当年5月8日将下属一家房地产公司北京都市圣景房地产开发有限公司100%股权公开挂牌转让,这也是当年第一家将全资拥有的房地产公司100%股权予以公开转让的央企。中石化也不甘人后,当年12月底,也曾和上海联合



央企房地产业务的关注也没以前那么大,这些都是‘石化双雄’拿地的原因。”“相比于前两年,我们对未来的预期确实发生了变化。”上述小型开发商也透露。

薛建雄说,“实际上,拿地的不止是中石化和中石油,因此,外界大肆对他们拿地进行炒作,或并不公平。但从中也可以看出,开发商对未来的预期正趋于乐观。”正如专家所言,以“招保万金”中的保利为例,数据显示,10月12日,保利旗下子公司以32.59亿元的价格摘得今年上海起拍价最高的地块杨浦区平凉街道商住地。此前在10月10日和11日,保利曾分别以45亿元和21.24亿元竞拍到徐汇滨江和外高桥地区的相关热门地块。也就是说,仅在上周,保利就出手近百亿元。在业界的理解中,保利在土地市场拿地一直被视为“市场探底”的信号。

“此一时,彼一时。”薛建雄对记者分析,“2010年底、2011年初,当时房价仍在上涨,各方抱怨都很大,央企自然需要作出表率,不是以房地产为主营业务的中石化和中石油,自然没必要‘蹚浑水’。但现在情况不同了,在房地产市场调控了近两年时间后,不仅房价开始维稳,地方政府的调控也屡屡打起‘擦边球’。同时,对

房企房地产业务的关注也没以前那么大,这些都是‘石化双雄’拿地的原因。”“相比于前两年,我们对未来的预期确实发生了变化。”上述小型开发商也透露。

薛建雄说,“实际上,拿地的不止是中石化和中石油,因此,外界大肆对他们拿地进行炒作,或并不公平。但从中也可以看出,开发商对未来的预期正趋于乐观。”正如专家所言,以“招保万金”中的保利为例,数据显示,10月12日,保利旗下子公司以32.59亿元的价格摘得今年上海起拍价最高的地块杨浦区平凉街道商住地。此前在10月10日和11日,保利曾分别以45亿元和21.24亿元竞拍到徐汇滨江和外高桥地区的相关热门地块。也就是说,仅在上周,保利就出手近百亿元。在业界的理解中,保利在土地市场拿地一直被视为“市场探底”的信号。

房价反弹有无基础

在薛建雄看来,一旦市场的红火程度进一步提升,就不能排除国家相关部门进一步出台调控举措的可能性。“因此,现在开发商积极拿地同样有风险。”他说,“一方面,后市政策存在不确定性;一方面,开发商的现金流也是其不得不关注的另一个问题。”

不过,让人欣喜又害怕的最主要判断条件还是相关部门对房价走势的认定。“一旦如土地市场那样,房价出现报复性反弹,调控政策加码的可能性就很大了。”薛建雄认为。

对此,新华社近日认为,在房地产市场调控政策坚决不放松的背景下,供需双方的博弈仍在继续,“一方面,楼市局部成交回暖,让开发商倾向于收紧优惠,但面对较大的去库存压力,‘以价换量’的做法仍将持续;另一方面,对调控政策实施效果的期待,也让暂时不急于出手的购房者继续选择持币观望。”

上海财经大学公共经济与管理学院副院长姚玲珍此前对记者表示,“开发商拿地热情高涨说明了房地产经济发展的前景乐观。但影响房价的最终因素是供需关系,所以房价可能会受到一些因素的影响,但不会是绝对影响。”

住建部之前则强调,下一步将继续指导督促限购城市严格执行住房限购措施,确保限购措施实施效果。住建部有关负责人对媒体表示,随着大量保障性住房的建成投入使用,进一步稳定市场预期,房价尚不具备全面反弹的条件。

(摘自《人民网》)

原油需求不足 油价冲高有“硬伤”

10月份,国际原油市场一改9月中下旬的下滑势头,出现企稳回升,地缘政治危机再度升级成为原油市场企稳回升的最主要动力。然而,国际能源署和欧佩克等机构纷纷下调原油需求预期值,并在2013年后可能步入供过于求的周期,油价反弹面临需求不足的强力压制,地缘政治危机只是增加了对油价波动的短期“扰动”。

从商品价格走势的关键因素来看,供需是决定价格长期走势的最终决定力量,投机行为或导致短期走势出现扭曲,但长期依旧要回归供需平衡点上,原油需求不足将成为油价再度冲高的“硬伤”,恐怕难以再现2006-2008年的历史高峰。

10月10日,美国能源情报署(EIA)发布的短期能源和冬季燃油前景展望报告中下调了今明两年全球原油需求增长预期。具体来看,EIA将2012年全球原油日需求增长预期下调4.5万桶至79万桶,日需求预期下调至8905万桶,并将2013年全球原油日需求增长预期下调8万桶至92万桶,日需求预期下调至9001万桶。分国家来看,2012年原油需求将下降1.5%,至每日1867万桶,创15年新低;而中国作为过去十年原油需求增长的主动力,也显示出增长放缓的迹象,8月份,中国的表现石油需求同比下降了1.5%至3787万吨(平均每天895万桶),这是今年以来的第二次月度下降。

与此同时,OPEC将2012年全球原油日需求增长预期下调至80万桶,同时维持2013年全球原油日需求增长预期在80万桶不变。

与此同时,原油产出增长潜力增大。国际原油在历史上屡次冲高的原因在于存在产出缺口和增长潜力有限,与铜一样,由于地球上矿产资源有限、技术水平不足以勘探到更多资源和替代能源较少等原因,一度导致全球对原油长期供应枯竭担忧越演越烈。然而,随着页岩油的开采和技术进步使得深海原油开采成为可能,原油产出增长的潜力在近年来不断增长,这也成为业内越来越多人关注的焦点。

首先,原油产出增长加快。由于非OPEC国家的供应增长,美国能源情报署EIA预计2012年美国原油生产总量为日均630万桶,较去年日均水平增加70万桶,2013年美国原油产量将增至日均690万桶,为1993年以来的最高水平;同时预期2013年上半年全球原油库存将较2012年同期进一步上升,非OPEC国家的供应增长。此外,欧佩克闲置产能为280万桶/日,预计未来5年的欧佩克闲置产能将上翻一倍多,这将进一步增加OPE对全球原油的供应。

其次,页岩油产量不断增长,这将带动全球能源市场进行一场新革命,彻底改变传统对原油长期供应紧张的概念。美国能源情报署(EIA)近日发表年度能源预测称,2012年美国页岩油日产量将达72万桶,相当于其国内石油日产量的12.5%;到2029年,日产量将达133万桶;到2035年,美国页岩油产量将在现有基础上翻番。EIA表示,北达科他州巴肯所拥有8个页岩油矿区的页岩油日产量,2035年将达到123万桶,为2011年日产量的2倍以上。预计到2020年,美国国内的石油日产量将达670万桶,将是自1994年以来的最高水平,其中页岩油所占比例预计为18%。

再次,随着伊拉克原油产量的回升,在一定程度上对冲了由于西方国家的制裁而导致伊朗原油产出和出口下降的不利情况。早在6月份,由于哈尔法亚油田增加了原油产量,伊拉克的原油产量已上升到了过去20年来的最高水平。而由于西方的制裁,伊朗6月原油日产量仅为320万桶,创22年来新低。去年,伊朗石油日产量为370万桶,5年前则为420万桶。

(摘自《环球网》)

力拓逆势扩产 160亿美元赌中国需求

今年以来钢材市场的持续低迷,令享受了多年好日子的矿山企业,也感受到了空前的压力,不过,面对矿价随钢价的急速跳水,最着急的并不是依然占据绝对市场份额的国际三大矿山巨头,而是国内的矿山企业,以及近几年疯狂“出海”投资海外矿山的国内“金主”们。

“尽管由于中国的钢铁行业持续低迷,钢铁厂商对矿石的采购意愿降低,但我们仍计划继续推行160亿美元的扩产计划,其中大部分的投资仍将给予铁矿石。”在日前接受《第一财经日报》记者专访时,全球三大矿山巨头之一的力拓首席执行官艾博年(Tom Albanese),用高额的逆势扩产计划,阐述着对中国钢铁业未来需求的信心。

事实上,他不仅仅是豪赌中国的未来需求,还有在市场低迷期,利用成本优势挤压中小矿企的野心。如今,铁矿石价格已经从去年高峰时的每吨180美元,下跌到每吨100美元以下,这不仅令很多国内矿山陷入停产,更让几年前巨额投资澳大利亚矿山的金主们,陷入进退两难的境地。



巨头底气:成本优势

从7月份开始,前期一直坚挺的进口矿价,出现了一轮明显的下滑,9月初一度跌至2009年10月份以来的最低水平,达到86.9美元/吨。最近几天,受发改委密集批复城轨项目和美国推出QE3的刺激,矿价随钢价有所反弹,但仍未突破100美元/吨。

不过,这并没有对力拓继续扩产的计划有丝毫的影响。“我们目前在西澳皮尔巴拉的矿石产量一年2.3亿吨,预计明年下半年达到2.83亿吨,2015年达到3.5亿吨,同时,我们在加拿大的矿山也在扩产1900万到2400万吨,而与中铝合资的几内亚西芒杜铁矿项目也计划在2015年投产。”艾博年指出,“根据力拓的预测,未来十五年中国的钢铁产量仍会有40%左右的增长,达到10亿吨,我们希望抓住的,是下一个复苏周期的机遇。”

与国内的矿山企业相比,力拓等国际矿业巨头的日子,还是好过得

多。记者从多位行业内人士处就了解到,随着进口矿价大幅下跌,目前进口矿与国产矿的价格已相当接近,国产矿的低价优势在逐渐消失,而由于国内矿山的开采成本很高,且都是贫矿,一般矿价在每吨110美元,就已经是国内大部分矿山的盈亏生死线。

显然,当前的矿价已经跌破了国内平均矿石生产成本线,致使越来越多的国产矿山陷入停产,主要矿石产区如河北省的开工率已经降至60%。艾博年则指出,在目前的矿价下,力拓仍有盈利空间。不过,他并没有透露力拓目前开采矿石的平均成本。

据记者了解,由于“两拓”等矿山巨头在澳大利亚等地寻找开采的都是优质矿山资源,其生产成本只有40-50美元/吨。因此,业内人士预计,在当前市场下行之下,国外矿山巨头很可能加大生产力度,通过降价来抢占国内矿山的市场份额。

根据西本新干线的最新统计,目

前国内钢厂也在纷纷提高外矿配比,对国内矿则几乎停止采购,部分钢厂的进口矿使用配比甚至提升至近100%。

中资矿山的风险

当然,并不是所有澳大利亚的矿山企业,都有“两拓”这样的好运气。

澳大利亚矿业协会日前就表示,由于近期国际铁矿石和煤炭价格大幅下跌,以及采矿成本不断上升,一些澳大利亚矿山开始重新审视自己的投资计划,约2460亿澳元的矿业投资风险正在增加,这些项目近半数已被搁置或可能被推迟。

这2460亿澳元的投资项目,包括33个铁矿项目、73个煤矿项目。澳大利亚矿业协会称,目前的铁矿开采项目成本远高于全球平均水平,比沿海矿山的耗资成本高达75%。在上述被搁置或可能被推迟的矿业投资项目中,很多就来自中国企业的投资。

早在2008年到2010年,包括中信泰富、中钢、武钢、鞍钢等在内的国

内企业,赴澳大利亚进行了多项投资,或参股当地矿山企业,或对矿区进行直接开发,然而,很多项目至今都未能投产,比如中钢的Weld Range铁矿石项目、中信泰富的Sino-Iron铁矿石项目,以及鞍钢在Karara的铁矿项目。

去年下半年,中钢集团就宣布暂停位于西澳投资规模为20亿澳元的Weld Range铁矿石项目。这一项目原计划2013年投产,预计未来15年可年产1500万吨铁矿石。

“澳大利亚中西部地区的矿山虽然投资成本比较低,但矿石品位也比较低,而且基础设施都不完善,这就存在很多不确定性和风险。”一位国际矿山巨头企业中国区的业内人士告诉记者,铁矿石从勘探到开采,是一个耗费大量资金的长期过程,最终需要从矿石销售中获得回报。且不说矿藏勘探的风险,仅仅从建设矿山、投产到完全达产,一般需要5-8年时间。

中信泰富巨资收购的澳大利亚大型磁铁矿项目,同样正在陷入两难境地。2006年3月,中信泰富斥资4.15亿美元,买下西澳大利亚两个分别拥有10亿吨磁铁矿资源开采权的公司Sino-Iron和Balmoral Iron的全部股权,项目原计划总投资42亿美元,2009年上半年投产。

而在启动项目实施后,中信泰富才发现,当初的预算远远不够,并且由于开采难度较大,投产的时间一再推迟。如今,这一项目的试运营时间,又从8月底推迟到了11月。而即使项目投产,业内对其盈利前景也不乐观,因为这一项目的开采成本很可能高于100美元/吨。

(摘自《第一财经日报》/陈姗姗)