

行业集中度加速提升 房地产业进入寡头时代

■ 特约记者 林华 广州报道

2014年开局第一周,包括富力、合景泰富、佳兆业等5家房企同时宣布海外融资计划,海外融资总额接近200亿元。种种迹象表明,房企在今年初再度掀起海外融资热潮。

分析人士表示,当下房地产销售普遍增长,而房企海外融资带来充裕的资金,接下来肯定加大拿地力度,一二线城市地价或将继续被推高。

有关专家指出,2014年房地产业将延续强者恒强的竞争格局,中小房企被淘汰出局难以避免,房地产行业集中度正加速提升,大型房企在市场上的主导地位逐步增强,也标志着中国房地产行业进入寡头时代!

房企再掀海外发债潮

1月8日,五洲国际和中海地产同时发布公告,宣布将推出新一轮境外债券融资计划。根据五洲国际公告,公司建议额外发行2018年到期的美元优先票据。五洲国际表示,拟建议将发行额外票据所得款项净额用于投资现有及新房地产项目,余下款项则用作一般公司用途。

中海地产公告称,控股股东拟通过全资附属公司COFI用现金回购2007年发行并于2014年到期的5亿美元零票息担保可交换债券。在债券回购的同时,中海地产还将通过COFI发行最多8.5亿美元于2021年到期的新的零票息担保可交换债券。

1月7日,富力地产发布公告,将通过联席全球协调人花旗、中信里昂证券、德意志银行、高盛等机构,将发行2019年到期的10亿美元利率为8.5%优先票据。根据规划,该公司此次海外发债是为为现有债项再融资及一般公司用途而筹集资金。

1月7日,合景泰富发布公告,已与花旗、渣打银行及瑞银就票据发行订立购买协议。合景泰富此次将发行于2019年到期的本金总额6亿美元利率为8.975%优先票据,所得款项将用于再融资,并投资其现有及全新项目。

佳兆业公告表示,将通过联席全球协调人花旗、瑞信等机构发行于2018年到期的2.5亿美元优先票据。佳兆业也表示,将票据所得款项用于再融资现有债务、投向现有以及新物业项目。

1月8日,中建国际宣布,惠誉将该公司的长期企业信贷评级和高级无担保评级由“BBB-”提升至“BBB”,展望“稳定”。有分析认为,这可能是中建国际为展开新一轮境外融资作铺垫。

2013年,由于房企拿地需求旺盛,对资金需求增加;加上当时美国QE3未退出,在海外融资难度较低,其成本也明显低于国内。因此,2013年成为房企海外融资异常活跃的一年。

中原地产研究中心统计数据显示,2013年知名房企海外融资额552.24亿美元,合计3369亿元,同比2012年涨幅超过

变动情况	排名	房企	成交套数(套)	成交金额(万元)	成交均价(元/平方米)	变动情况	排名	房企	成交套数(套)	成交金额(万元)	成交均价(元/平方米)
→	1	绿地	8203	18931550	21971	→	6	新城	2789	4810216	17215
→	2	万科	4243	10051440	20774	↓5	7	星河湾	317	4787738	44712
↓2	3	大华	2463	7083288	26600	↓1	8	华润	834	4090646	34804
↓1	4	保利	2664	6815668	20164	↑21	9	华侨城	979	4064538	29421
↑9	5	中海	1192	6237425	33677	↑26	10	绿城	288	3638010	51248

数据来源:汉宇地产市场研究部

120%。

分析人士表示,国有银行信贷资金更多流向国有企业,银行对民营企业的支持面逐渐收窄,且利率变高,这也是导致内地房企融资不易,另寻出路的原因之一。

而美国持续实施量化宽松政策,全球资本市场利率较低,因此中国企业在境外发行美元债能获得较低成本的资金。目前来看,房企赴海外融资成本大约在5%-6%左右,明显低于在国内市场融资的平均资金成本。

分析人士表示,美联储从1月起将每月削减100亿美元长期债券购买额,在量化宽松政策退出影响显现之前,房企将抢抓境外融资的窗口期,更多房企将在上半年加入境外融资潮。

值得注意的是,每年年初是房企发债的窗口期,房企上一年的业绩表现,会影响发债成功与否和融资成本高低。

业内人士表示,2013年多数房企销售业绩较为好看,这增加了其海外融资的筹码,因此趁低息吸资“储粮”,以备应对受政策调整影响的内地楼市。

房企土豪式争夺土地

分析人士认为,当前房企大规模的融资已经由缓解经营压力转变为规模扩张需要。尤其是在库存逐渐消化之后,制约房企长期发展和盈利的主要因素仍是土地储备。

值得一提的是,房企重回一二线城市上演土地争夺战,其背后实际是对资金实力的比拼。房企海外融资带来充裕的资金,接下来肯定加大拿地力度,一二线城市地价或将再次被推高。

有关专家表示,2013年楼市全面回暖,一二线城市房价持续快速上涨。在住宅销售方面,也是持续火爆,从而引燃了土地市场。2013年房企海外融资加速,获得的资金储备房企会疯狂争夺土地,各地的地王频现,地价也会不断攀升。

2013年年末,龙头房企再次掀起新一轮拿地高潮。包括保利、富力、恒大、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海在内的十大标杆房企,2013年12月份的拿地金额合计达到了4109亿元。从全年来看,十大标杆房企累计拿地金额达31767亿元,首次突破3000亿元大关,同比涨幅超过104%。

中原提供的数据显示,虽然房企的销

售业绩纷纷创出新高,但十大标杆房企2013年的拿地销售比仍达到了36%,而2011年和2012年十大标杆房企的拿地销售比分别只有21%和23%。

据克而瑞研究中心发布的数据,2013年全国前50强房企共耗资5875亿元拿地,同比2012年增长57%,拿地建筑面积高达187亿平方米,同比增长17%;前50强企业拿地总量占到全国53个重点城市经营性用地成交总量的33%,同比2012年的26%,提升7个百分点。

链家地产市场研究部统计,2013年北京共出让土地211宗,土地出让金合计181964亿元,同比增长180%。其中,住宅类土地成交活跃,全年成交75宗,土地出让金合计1300亿元,同比增长230%。

不单是北京,全国土地出让金也呈现飙涨态势。中国指数研究院的统计数据显示,2013年全国300个城市土地出让金总额为304万亿元,已大幅超过去年全年,同比增长46.34%。今年以来地王总价水平明显提高,约为去年的1.8倍,楼面均价突破1万元/平方米,创历史新高。

此外,房企高涨的拿地积极性也延续到了2014年,1月2日晚,招商地产和荣安地产便分别发布拿地公告,其中招商地产以10.43亿元竞得佛山市南海区一宗地块,荣安地产则以15.67亿元竞得鄞州新城区原向阳集团A、B地块。

2014年1月8日,来自云南城投及北京市土地整理储备中心的消息称,由云南城投联合北京两家企业,在1月7日一举拿下房山区振辰街道办及长阳镇一幅商务金融用地。

据称,该地块总占地面积524万平方米,建设用地面积466万平方米(合计698亩),建筑面积不超过163万平方米,容积率为35。起始价7.83亿元,成交价24.6亿元,溢价率214%,楼面地价大约1.5万元/平方米。

房地产业将加速洗牌

随着2013年大幕落下,房地产企业年度销售排行榜单也最终出炉。不出业内预料,万科以年销售额17406亿元高居榜首,这也是其连续四年破千亿元。绿地、万达、保利、中海则紧随其后,轻松破千亿。

而恒大、碧桂园则首次跻身“千亿俱乐部”,晋级销售榜第一集团。此外,销售第二阵营中世茂、华润、融创的表现也可

圈可点,成为第二集团领军企业。

业内预计,房地产也将延续强者恒强的竞争格局,行业集中度将持续上升。2014年,万科、绿地有望进阶2000亿量级。

与2012年相比,千亿级别以上房企数量已由3家增至7家,万达、中海、碧桂园与恒大4家房企强势进入,超大型企业竞争格局加剧。

总体上,品牌房企在良好销售业绩和积极融资的支撑下,对于优质地块的储备趋于迫切,与2012年谨慎拿地不同的是,品牌房企针对一线城市优质地块不惜重金争夺,催生出高总价、高溢价地块不断出现。

有关专家指出,从2014年的市场大势来看,成交持稳是大概率事件,房地产企业仍在上演“强者恒强”的竞争格局。龙头房企之间差距正在缩小,而其余中小房企无论在资金成本及管控能力上都愈发落后。

分析人士表示,房地产行业正在悄然发生变化,资金短缺、利润缩水等多种因素,让大多房地产企业十分“纠结”,项目转让、并购、破产重组等现象开始不断出现。

在2014年,行业集中度偏低、资金链拉紧的中小房企并购案激增。资源整合逐步加快,房地产并购正呈现走高趋势。

与此同时,各地将爆出中小房企破产案件!去年5月,浙江淳安县清心山庄(在建工程)及配套工程被法院在淘宝网进行公开拍卖,评估价约2336043亿元。

值得一提的是,在房地产市场急转直下之时,中小型地产企业已经停止拿项目,一些主业非地产的公司也开始剥离房地产业务。

中国房地产行业正加剧两极分化:一边是业绩逆势大增的地产龙头,一边是处于资金断裂边缘的大量中小房企。中房协预测,2011-2015年,41%-48%的企业被淘汰出局;未来三年内(2013-2015)或将至少有30%的企业出局。到2015年,国内房企总量可能会减至35万家。

有关专家表示,大量中小房企被淘汰出局的情况难以避免,房地产行业集中度正加速提升,大型房企在市场上的主导地位逐步增强。

越来越多的新推土地将“流向”大型房地产企业已经毫无悬念。归根结底的原因就在于,只有大型房企才有足够的资金来保证土地成交。难怪有中小房企感叹:中小房企的道路将越走越窄,房地产寡头垄断时代即将来临。

玉航观察·肖玉航专栏

漠视风险的打新热将付出代价

进入2014年,资本市场IPO启动成为市场最为关注的焦点。1月份51家公司率先登陆,从目前进行的发行变化来看,无论是机构投资者还是中小投资者都参与,显得“热火朝天”。相对世界主要资本市场来看,中国股市的打新热潮可谓世界第一。但透过现象看本质,面对发行PE不断走高的新股,估值风险的高挂及资本市场发展变化来看,盲目打新,漠视风险的投资在市场上可能将付出代价。

由历史加当今的角度来看,2011年前IPO启动的新股发行,三高、PE式腐败及利益发行问题不断被暂停,而本次新股乱象再次出现,市场质疑不断。说明中国A股市场中,IPO乱象已成为影响其健康发展的重要因素。对于如此的乱象,打新潮依然此起彼伏。

从已经确定发行价及公开询价过程的前14家公司来看,机构高报价与公募基金逢新必打、保险资金政策放松进入、风险淡化等构成了明显的市场特色。统计显示,14只新股各自的询价对象中,报价最高的10个机构给出的申报价格,平均价格比最终发行价格高出46.78%。作为理性的投资机构,公募基金为何如此高报价而进入呢?其实依然是历史上“新股不败”效应及相关利益询价等因素作怪。观察发现,由于询价机构与主承销商的推波助澜,在目前确定新股发行价的14家拟上市公司中,从事工业阀门设计、制造和销售

的纽威股份,发行市盈率居然高达46倍,而在其计划挂牌的上交所,上市公司平均市盈率为10倍左右;同时奥赛康发行价格确定为72.99元/股,市盈率67倍等,虽然公司股票被暂停发行,但从目前所呈现的打新潮来看,依然继续发酵。

透过现象看本质,笔者认为目前A股市场的打新热虽然有其市场投机因素的影响,但从历史与市场化角度来看,未来A股市场打新热也将面临巨大风险,特别是高价发行且泡沫明显,不加分析的盲目打新行为将可能付出代价。

首先,历史新股轨迹显示泡沫股破发也集中体现。尽管一些年份新股启动,出现了新股不败神话,但历史上也并非是完全如此。在2011年市场新股出现了大面积退潮情况,打新资金大部分阶段性亏损加大。Wind统计数据显示,2011年全年两市共有282只新股上市,有高达77只出现了上市首日即破发的情形,占比高达27.3%,其中首日跌幅最高的达到了23.16%(庞大集团),282只新股上市首日的平均涨幅则缩减到了21.08%。到了2012年,两市全年共有155只新股上市,有高达41只出现了上市首日破发的情形,占比达到了26.4%。破发比例最大的是加加食品,首日跌幅高达26.33%。因此从历史角度来看,盲目打新同样会出现较大的个别化差异,亏损代价也是必然。

其次,此次新股扩容与发行模式直接增加供求。此次新股发行的最大不同是老股转让,而从已确定发行价公司来看,老股转让金额高者数十亿,低者也有数亿,如此之大的累积发行,已大大降低了不少股票的二级市场差价空间,先期兑现所带来的吸金效应正扩散。从股票规模来看,目前仍有700多家股票待发,加之新三板市场的2000家左右的另类股票供给,A股市场的股票扩容将是显而易见的。因此从打新参与来看,盲目不加分析的逢新必打策略将很难战胜市场,相反,付出代价的风险却日益提升。

最后,历史会重复,但不会简单的重复。A股市场打新潮的出现是市场机制不完善及投机性较大的一个重要体现,而从中国资本市场发展来看,由不成熟走向成熟是大势所趋,而市场化、法制化与国际化战略的推进,必将对高估值、高风险股票形成较大的压力,资本市场阶段的不断,打新所带来的收益与风险也不同。我们以相对成熟的香港市场为例,香港2013年有81只新股于主板挂牌,从81只新股表现来看,上市首日破发的不在少数,而仅有少数股票出现持续溢价效应。A股中低市盈率的光大银行(以7倍左右PE发行H股)于去年12月20日登陆香港主板市场后,股价破发,2014年1月7日股价为3.77港元,较招股价3.98元跌去0.21元,其他如和谐汽车、荣阳实业、重庆银行等均表现不佳。值得说明的是,从事移动电讯产品铝壳产品生产及销售的荣阳实业,虽然拥有“苹果概念”,但股价上市后表现一落千丈,2014年1月7日收报1.35元,较招股价4.13元,低2.78元或跌幅66%,成为2013年新股潜水王,这说明市场化与国际化的资本市场整体新股不败几无可能。因此盲目打新将随着市场化与法制化建设而体现出合理回归,盲目打新必将付出代价。

总体来看,盲目打新的原因是多方面的,既有市场历史投机因素的影响,也有参与机构性质、市场机制不完善等因素的缺陷,从目前首批14家IPO公司定价来看,平均PE已形成风险溢价,考虑到2014年整个金融形势的不确定性演变,流动性难有大的宽松,可以预期,目前所呈现的逢新必打的盲目打新潮在未来市场中将付出代价。

(作者简介:资深市场研究人士,在国有企业、美资公司从事高级管理工作多年,并在证券公司、证券投资咨询机构执业证券市场研究10年以上,多年来在国内外主流媒体发表财经、证券市场研究等近10000篇文章,具有国家证券执业一级资格证书,研究方向为市场经济与证券市场策略、公司研究)

“贺卡禁令”出 年历贺卡市场“冷”

■ 杨涛 达州报道

每逢元旦、春节之际,也是“贺卡满天飞”、“年历到处送”的年货乱象盛行的时候。然而,随着中纪委《关于严禁公款购买印制寄送贺年卡等物品的通知》下发后,如今的年历、贺卡等市场一下子冷清了起来,而川煤集团达竹公司小河嘴煤矿各单位是否将“贺卡禁令”执行到位了呢?全矿干部职工都有什么反应呢?针对这些问题,近段时间,笔者走访了该矿各单位。

需求大缩水 “禁令”显威力

“贺卡禁令”对贺卡、年历市场到底有何影响?1月10日,笔者根据小河嘴煤矿行政办公室工作人员的介绍,来到该矿以前购买年历、贺卡的达州城区某店铺。

笔者看到,这家店铺里有10多种新款年历,却没有贺卡。“年历我都没敢多进,贺卡干脆不进。”店铺负责人说。该负责人告诉笔者,他前些年贺卡还卖的相当不错,今年怕中纪委的“贺卡禁令”影响生意,就没进贺卡。

有先见之明的不止这名店主。笔者先后走访了小河嘴煤矿矿区的几家经营印刷品的店铺,发现经销贺卡者寥寥无几,贺卡的订购者比往年少了不少,且多以员工个人为主。究其原因,该矿行政办公室

主任老刘一语中的:“公款订购消失了。”

据刘主任介绍,往年元旦和春节,该矿因为各种关系每年都要公款订购贺卡和年历,有时还花钱特制贺卡,把单位的名称、宣传照印在贺卡上,有员工认为这是“微腐败”。今年,该矿严格执行中纪委的“贺卡禁令”,不再购买贺卡、年历。

刘主任表示说:“中纪委下发‘贺卡禁令’看似‘小惩大诫’,其实背后有深刻的现实意义。该矿出台了专门规定落实‘贺卡禁令’。到目前,该矿没有发现违规现象。”

贺卡变垃圾 隐藏“大浪费”

周华禹是小河嘴煤矿材料管理科的采购人员。以往岁末年初他收到的贺卡、年历、明信片不少。“其实,这些贺卡大部分我只是匆匆看上一眼就扔进垃圾桶了。”言语间,周华禹的话语透出惋惜。

周华禹还扳起指头给笔者算账:一张贺卡价值数元到数十元不等,但当成废纸处理,一斤不过几角钱。“每年都会收到各式各样的贺卡、年历,太多了,根本用不完,这里面的浪费太大了。”周华禹说。

前不久,笔者从网上看到一则消息:我国中部某县级市以往每年都会花30万元左右印制以地方文化为背景的贺卡,发给市辖基层单位。这些钱如果不用来买贺卡,可以盖一所希望小学。

这还只是一个地方,要是算上全国其他地方,各行各业,每年花费在贺卡、年历、明信片上面的钱更不在少数。贺卡、年历背后凸显的“大浪费”可见一斑,刹住此风更是正当时,也势在必行。

制止是节约 “禁令”是反腐

笔者在走访时发现,矿区干部职工和各单位都在为“贺卡禁令”叫好。徐捷是小河嘴煤矿的收发员。“每年这个时候,收发室都要收发各种各样的贺卡。有的人知道有自己的贺卡,看都不看就让我们帮他扔了。徐捷说,“我觉得,制止这种浪费行为就是节约。”

对此,该矿采煤三队职工张万成和徐捷看法一致。他说,“贺卡禁令”禁得好,让政府和企业带头节俭。笔者走访时了解到,矿区不少干部职工认为中纪委下发“贺卡禁令”很有必要。

该矿后勤管理科科长赖德忠认为,逢年过节,亲朋好友之间互赠贺卡乃人之常情,但如果借机“公款消费”就会让这份情变味。对于一些人“联络感情”的说法,赖德忠表示,“贺卡禁令”针对的是公款买赠贺卡,想联络感情可以自己掏腰包买贺卡。

在走访中,笔者发现,“贺卡禁令”不仅“卡住”了“纸上腐败”之前,还在改变着人们联络感情的方式。当前,小河嘴煤矿不少基层单位和员工改发电子贺卡,或者

通过QQ、微信等方式给相关业务部门和亲朋好友发送祝福。

公款购买印制寄送贺年卡等物品,既是形式主义的表现,又助长了奢靡之风。“‘贺卡禁令’绝非‘小惩大诫’,而是对贯彻落实中央八项规定、坚决反对‘四风’的延续和深化,必须以‘勿以恶小而为之’的态度狠抓落实,杜绝‘微腐败’。”小河嘴煤矿党委书记陈朝义表示。

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药股份有限公司生产
海南快克药业总经销