

内地标杆房企绿城集团销售形势严峻, 负债率居高不下

房产巨头缘何深陷“高负债”泥潭

□新华社“新华视点”记者 黄深钢 叶锋

核心提示

一度位列全国房企三甲的地产大鳄, 近期不断传出资金链危机; 一向以中高价位面市的楼盘, 销售形势严峻——绿城集团近日的遭遇, 备受关注。绿城高地价、高负债的经营路数之软肋, 对房地产企业有何警示? 专家认为, “绿城之伤”的背后, 打破了当下房地产只涨不跌的“神话”, 折射的是一些房地产企业“狂飙突进”模式的难以为继。



“巨头”扛不住 负债率居高不下

看起来出乎意料, 却又是意料之中, 长期以来风光无限的地产巨头绿城集团, 近日一下子陷于困局。

9月以来, 绿城集团连续爆出负面新闻: 从传闻“海南航空将以30亿元求购绿城集团及其下属公司”, 到传闻接受房地产信托业务情况调查, 11月初, 网络又传“绿城集团因资金链问题正申请破产”。

对此, 绿城集团董事长宋卫平在网上发文回应: “绿城离破产还有很远的一段距离。”记者近日在位于杭州的绿城总部看见, 工作人员在正常上班。

但摆在绿城面前的棘手任务无法回避: 数据显示, 今年1月至10月, 绿城集团累计取得销售金额约人民币285亿元, 仅完成其年初制定全年目标540亿元的52.78%。也就是说, 在剩下的两个月内, 绿城还需要完成255亿元销售任务, 销售压力之大由此可见。

“绿城的产品几乎都在‘双限’范围, 而绿城的

布点也绝大部分是限购城市。”接近绿城的分析人士称, 绿城今年的整体销售情况并不好, 资金回笼少, 又要还贷, 正遭遇严峻的资金压力, 加之绿城无意对旗下产品降价销售, 困境显而易见。

以上海为例, 记者调查发现, 绿城目前的项目, 今年以来销售均较缓慢。在闵行区马桥板块的别墅项目“绿城玫瑰园”, 2009年、2010年分别售出48套、31套, 但今年以来仅售出9套……

在资金市场上, 绿城是借款大户。在2010年, 绿城的负债率高达132%。今年上半年, 调控之下银行信贷、股市融资等渠道全面卡紧。截至6月30日, 绿城总借贷高达350亿元, 净资产负债率较去年年末再度上升31.2个百分点。

2008年国际金融危机袭来之际, 绿城也传出过资金链紧张的问题。随后楼市迎来“小阳春”, 包括绿城在内的大量房企逐渐摆脱困境。绿城几年间的膨胀, 可说是中国楼市高歌猛进的一个缩影, 其眼下遭遇的风险, 也恰是中国楼市迟早要经历的一堂课。

“冒险家”的“乐园” “高进高出”模式难以为继

在10多年的时间内, 绿城从一家地方性房地产企业, 一跃成为在全国30多个城市广泛“铺摊”的房地产巨头, 一度位列中国楼市的前三甲。与此同时, 中国的房地产业呈现“狂飙突进”的态势, 成为绿城这类“冒险家”的“乐园”。这期间, 虽几经调控, 绿城依然借助资金高杠杆率, 手握重金、高价购地, 在热点城市快速布局, 以高价楼盘吸引炒房投资者。这种“高进高出、快进快出”的发展路径, 使企业快速膨胀。

在土地市场上, 绿城习惯高价拿地。“只要有好地, 就还要拿”、“三至五年赶上万科”……绿城董事长宋卫平以豪言壮语名闻房地产界。近年来, 绿城是高价地块的常客, 其出手之豪阔, 一度令同行瞠目。

2009年, 中国楼市频频上演疯狂的“地王争夺战”, 而绿城的表现尤为抢眼。比如, 在杭州, 2009年当地总价排名前十的地块中, 绿城独揽其四。在苏州, 绿城9月某一天内以61亿元连夺两地, 其中一幅土地楼板价高达28057元/平方米, 创下国内住宅用地“面粉”单价之最。在上海, 绿城于2009年摘得浦东唐镇板块的“地王”, 溢价率高达

379%, 楼板价达到每平方米1.9万元, 比当时周边的房价还要高出30%。

绿城不断拿地之时, 正是市场趋于“白热化”、调控重手逐渐“出招”、众多市场“大佬”望而生畏之际。业内人士指出, 过高的拿地成本, 在市场遇冷时反成一枚苦果: 不降价, 卖不动; 降价, 又会明显压制赢利空间, 甚至使企业亏损。

在资金市场上, 绿城是借款大户。在这一轮房地产调控中, 房地产信托融资成为不少房企的“救命稻草”。根据中国信托业协会数据, 2010年投向房地产的新增信托资金累计超过2800亿元, 今年上半年新增信托资金累计达2077.66亿元。据了解, 开发商目前信托融资成本一般在15%以上, 极个别项目甚至达到25%至30%。绿城也不例外。由此带来的财务成本增长, 都必须依靠市场消化。

专家分析, 一旦调控降临, 需求和资金持续收紧, 企业的问题便会加快暴露, 离危机也就不远。这一轮以“限购”、“限贷”等政策为核心的“最严调控”中, 全面收紧了房企需求端和融资端, 让高度依赖高杠杆和炒房客的绿城顿时受困。

调控持续没有悬念

房企理性发展防“栽跟斗”

10月29日的国务院常务会议指出, 坚定不移地搞好房地产调控。各地政府要切实负起责任, 继续严格执行政策, 进一步巩固调控成果。国务院总理温家宝日前再次强调, 房地产市场调控绝不可以有丝毫动摇。

数据显示, 一些热点城市的房价已连续数月出现环比增幅为零, 房价的松动迹象正从一线城市向二三线城市蔓延, 中小房企加快项目、股权的转让, 大型房价打折逐渐增多。

杭州市房管局相关负责人表示, 本轮调控目标就是引导市场理性回归, 不能再介入到一个疯狂的行业当中, 即使是龙头企业, 注重理性发展, 也会“栽跟斗”。

住房和城乡建设部政策研究中心主任陈淮日前表示, 没有一个行业能够只靠不断涨价来实现盈利, 楼市也不能例外。一些业内人士也表示, 一个健康的市场环境, 没有只赚不赔的行业, 对此开发商和投资者都要有足够的理性。绿城的教训, 应该让所有开发商和投资客引以为戒。这也同时表明, 中国的房地产市场将面临一次大的洗牌, 房地产业将会逐步回归理性。

“房产巨头是楼市的‘风向标’之一, 调控效果的日益显现, 表明城市只涨不跌的房价受到遏制, 将有利于引导市场预期。”中国指数研究院副院长陈晟说, 随着房价的平稳甚至下降, 以前的“卖方市场”或将逐渐转变成“买方市场”。后续楼市调控中, 既要坚定挤出房价泡沫, 也要防止房价大起大落。

相关新闻

龙头房企紧缩过冬

“万科已经进入冬天模式, 在这个模式下首先就是现金为王, 现金流比利润更为重要。其次就是积极卖房, 不囤地。第三, 更慎重地买地, 买地是最浪费钱的, 不能买错地。”万科总裁郁亮日前在一次媒体交流会上这样表示。

而数据也显示, 内地十大标杆房企(保利、富力、恒大、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海)前10个月的购地金额仅占销售款的21%, 创出历史最低, 并且这一比例甚至不及处于金融危机漩涡中的2008年。

对于龙头房企拿地节奏的变慢, 有分析就认为, 一方面是由于政府土地供应量偏少, 优质地块不多, 地价并未出现明显下降; 另一方面则是由于调控趋严, 销售回款增速放缓, 开发商为保证持有较充裕的现金, 拿地态度比较谨慎。

对此, 北京中原地产三级市场研究总监张大伟就认为, “在全国楼市还未出现拐点前, 土地市场拐点已经率先出现。他表示, 首先今年因销售业绩下滑、融资渠道萎缩等多重因素叠加影响, 各家企业库存房源加剧, 资金状况劣于往年, 拿地明显更加审慎。”

与房企谨慎拿地相对应的是各大城市频频出现的土地流拍情况。据新华社报道, 近来济南、南京、成都等城市纷纷出现土地拍流拍, 底价成交更是成为主流。

(综合新华社、《证券日报》消息)



光子嫩肤与功效美容化妆品的区别

1. 光子嫩肤是一种光学原理, 在不伤害皮肤组织的前提下, 渗透真皮层, 刺激胶原蛋白再生, 从而分解皮下的色素, 增加皮肤的弹性, 收紧皮肤。光子嫩肤要有一个逐步渗透皮肤被吸收的过程, 不是急于求成的。它从根本上改善皮肤问题, 去除皮下及表皮的色素沉着, 收缩毛孔, 去除黄暗粗糙, 去除细小皱纹, 增加皮肤弹性, 修复红血丝大红脸, 修复角质层, 让皮肤变得白皙, 重新焕发青春光彩。光子嫩肤做完后皮肤不红肿、不脱皮, 不影响正常的工作及生活, 无依赖和副作用, 不依赖任何美容产品, 光子嫩肤迄今为止已经发展了十几年, 现在受到越来越多的爱美人士的信赖。

2. 现在好多的女士都在用功效性的美容产品, 如祛斑霜, 添加激素的中药面膜, 超强美白产品、换肤产品, 刚开始因为激素的原因效果很显著, 一段时间后大部分人皮肤变得越来越粗糙, 色素沉着越来越严重, 皮肤暗黄敏感, 遇冷遇热容易发红, 不能见阳光, 对祛斑化妆品的依赖性还很强。现在30岁以后长斑的女人越来越多, 大部分人都找不到正确改善皮肤的方法, 看到祛斑的产品就去试, 才造成好多人斑越治越严重, 其实每种斑的治疗是不相同的。

美容热线: 2963525

龙游天下旅行社线路

许可证号: L-HEN-GN06012

北京双卧五日游: 780元/人
八里沟一日游: 158元/人
桂林、漓江双卧五日游: 1150元/人
万仙山一日游: 158元/人
华东五市+水乡+乌镇双卧七日: 980元/人
黄山双卧五日游: 780元/人
昆明大理丽江双飞七日游: 1680元/人
海南双飞五日游: 1950元/人
张家界、天子山、凤凰古城双卧五日游: 1280元/人

地址: 新区九州路中段瑞奇大厦四楼405室
电话: 3285111 3285222 13613928908
浚县: 5520166 13839211682

购正版图书
到新华书店

11月18日~22日, 凡在市新华书店购书, 现金满100元送40元。详见店内海报。

淇滨分店: 3300857

购书中心: 2628050

鹤壁市新华书店