



北京晨报

# 房产周刊

二〇〇八年九月四日 星期四

主编/张晓莉  
编辑/王丽娅  
美编/耿争  
校对/左丹冰

## 各地楼市

### ► 济南 商品房供需错位 50多万平方米空置

新华社专电 今年以来,济南市房地产开发建设保持了较快的增长速度,但由于商品房供应结构不合理,房屋空置面积达到50多万平方米。

据济南市统计局调查,今年前7个月,济南市商品房销售面积增幅仅为0.6%,同时,房屋空置面积达到50多万平方米,同比增长30%多。其中,住宅空置面积近40万平方米,同比增幅高达55.9%。

据了解,由于多数消费者需要的是小户型、中低价位商品房,而市场供给多为每平方米5000元以上的中高档商品房,造成大量商品房空置,而中低价位、中小户型普通商品住房市场供应仍然不足。

### ► 江苏 超半数房企 上半年购地同比减少

新华社电 江苏省统计部门近期对1545家重点房地产开发企业进行的调查结果显示,今年上半年,被调查企业中上半年新购置土地面积与去年同期相比减少的有865家,比去年同期增加的有701家,其余与去年同期持平。

调查显示,上半年新购置土地面积同比减少的原因多集中在“市场前景不明,暂时观望”“土地供应少”“企业资金紧张”,选择比例分别为42.3%、36.9%和28.6%。超过一半的企业表示,今年下半年新购置土地面积将减少。

在被调查企业中,表示资金来源“紧张”的有462家企业,占29.9%。在回答资金紧张的原因时,列前三位的因素分别为“销售下滑,资金回笼慢”“银行贷款减少”“企业自有资金减少”,其选择比例分别为61.5%、46.8%和18.4%。选择“房价下降,利润下滑”“个人按揭贷款减少”“利用外资下降”“定金及预付购房款减少”“其他”原因的很少。

### ► 天津 实现国有土地范围房地 统一登记两证合一

新华社电 记者从天津市国土房管局获悉,9月1日起,天津市对市内六区以外区县国有土地范围内的非住宅实行房地统一登记。至此,全市国有土地范围内将全面实现房地统一登记,核发统一的房地产权属证书。

据了解,天津市从今年9月1日起,对市内六区以外区县国有土地范围内的非住宅实行房地统一登记,全面实现全市国有土地范围内房地统一登记。届时,申请人可以到一个部门申请房屋和土地登记,填写一个申请书,缴纳一次费用,领取统一的房地产权证书。

为保证新老证书的平稳过渡,9月1日前已经核发的《房屋所有权证》《房屋共有权证》《房屋他项权证》(天津市房屋登记证明)《国有土地使用证》和《土地他项权利证明》等仍作为房、地权利的凭证,继续有效。



北京晨报

和讯房产

联合推出上市房企中报调查



东方网供图

## 百家地产企业中报公布——

# 两成房企销售额同比负增长

截至本周一,共有111家上市房企发布中报。据本报与和讯房产联合调查发现,其中公布的61家主流房企今年上半年的销售结算款突破500亿元,同比增长41%。同时,记者看到,有24家上市房企的销售结算与其去年同期相比出现不同程度的下降,致使出现主营业务——房屋销售额的负增长;此外,发布中报后的房企连日来频繁发起“融资行动”,纷纷发行企业债券。原本想借股市低迷之势选只好股“抄底”的股民,被房地产企业短时间的重重变故搞得一团迷雾。为此,结合上市房企公布的中报,本报与和讯房产本期联合推出2008年中期盘点,希望能为投资者选地产业股提供参考。

### ► 61家房企半年销售额突破500亿元 ◀

据本报与和讯房产联合调查发现,在已公布的111家上市房企中报中,有34家房企的资产负债率超过了70%,按照房地产开发自有资金不能低于30%的规定,是否超过70%的资产负债率这条线被专家看成是判断房企保持良好运行的一项指标。

在公布的61家主流上市房企中报里,首开股份今年上半年的销售结算同比增长最大,达到14127.64%,原因是其今年上半年的销售结算收入为收购大股东资产所得。此外,万科A今年上半年

以170.1亿元金额排在所有上市房企销售结算收入之首,而61家上市房企总的销售结算收入为559.97亿元,比去年同期的396.61亿元增加163.36亿元,增长41%。除万科外,今年上半年销售收入突破10亿元的房企还有保利地产52.22亿元、万通地产22.41亿元、金地集团20.71亿元、苏宁环球19.78亿元、华发股份12.95亿元、阳光股份10.84亿元等。

而纵观另一项指标则发现,有24家上市房企上半年销售结算收入同比出现不同程度的下降,占调

查房企总数的2成。其中,知名房企珠江控股下降96.01%、金融街下降69.82%、招商地产下降31.31%等。和讯房产首席分析师文国庆分析认为,销售收入结算的变化除受项目销售速度的影响外,还与房企年度开发项目的规模有着直接的关系。“由于房屋销售回款的滞后性,我了解到不少开发商在中报中披露的销售结算还包括了去年三、四季度的销售收入,因此可以看出今年上半年的房屋销售情况比中报显现出来的还要差一些。”文国庆透露说。

### ► 地产商上演近年来少有的集中发债 ◀

万科9月2日发布公告,公司将于9月5日以平价发行总额不超过59亿元、5年期固定利率的公司债券。7月份以来,已有保利地产公布发行43亿元债券、中粮地产公布发行12亿元债券等。截至记者发稿前粗略统计,今年下半年至今,上市房

企发行债券的规模不少于上百亿元。

有证券资深分析人士认为,房企如此频繁地集中上演“融资行动”在近年来还比较少见,可以看出房企对资金的渴望。“尤其是在市场环境不好时,融资成为上市房企更为迫切的计划。”而对于

龙头老大的万科,更多的分析人士则把其即将发行的这批债券看成是万科应对行业调整和波动的方式。“从中报来看,万科的现金流不存在太大问题。公司发行债券主要是由于在建工程需要大量资金投入,对于万科来说,机遇大于挑战。”

### ► 专家分析

## 多数开发商面临现金流压力

证券公司资深分析人士提示投资者,看房地产行业的年报还要关注其主营业务的存货转存率。该人士表示:“与其他行业存货周转率越高反映经营状况越好的情形不同的是,房地产行业存货周转率如果走高,并且主要是由存货中的‘在建开发产品’和‘拟开发土地’减少导致,通常在选股时都要引起警惕。”

据悉,由于项目建设周期一般为两至三年,按照存货在2.5年内销售并回笼资金计算,存货周转率应该不低于0.4%。观察以往公告发现,包括北辰、万科等在内的大型房企的存货周转率都在逐年下降,其中万科、金地、保利、招商四大开发商2007年的存货周转率分别是0.42%、0.31%、0.25%和0.16%。随着资本市场的渐入熊

市,再融资渠道收紧,上市公司在资本市场获得资金的能力减弱。“由于房屋销售的情况不好,加上银根紧缩,从上市房企愿意支付的高利息可以看出其对资金的渴望。在这样的大背景下,从中报中可以看出多数开发商面临现金流压力,通过发行债券是实现再融资的最好途径。”专家解释说。

晨报记者 王丽娅/文 耿争/制表

表1:2007年、2008年上半年部分上市房企销售结算对比情况

股票简称	股票代码	08年前6月(亿)	07年同期(亿)	增幅%
首开股份	600376	5.6	0.03936	14127.64%
上海新梅	600732	3.98	0.06534	5991.22%
新潮创业	600840	9.89	0.6634	1390.80%
香江控股	600162	8.05	0.5658	1322.76%
渝开发	000514	0.8329	0.06982	1092.92%
莱茵置业	000558	5.71	0.65476	772.08%
绵世股份	000609	10.9	1.85	489.19%
深振业A	000006	7.95	1.55	412.90%
苏宁环球	000718	19.78	4.65	325.38%
万业企业	600641	7.41	1.97	276.14%
阳光股份	000608	10.84	3.77	187.53%
保利地产	600048	52.22	19.7	165.08%
深深房A	000029	1.37	0.5334	156.84%
上实发展	600748	8.41	3.46	143.06%
南京高科	600064	2.13	0.9371	127.30%
张江高科	600895	5.65	2.57	119.84%
万通地产	600246	22.41	10.57	112.02%
天地源	600665	6.77	3.36	101.49%
华发股份	600325	12.95	7.04	83.95%
中天城投	000540	3.21	1.95	64.62%
东华实业	600393	6.21	3.8	63.42%
万科A	000002	170.1	109.4	55.48%

本版数据来源:和讯网数据库

表2:2008年上半年部分亏损房企

股票简称	股票代码	净利润(万元)	资产负债率
珠江控股	000505	-4651.171943	83.03%
深长城	000042	-3170.036605	69.05%
深鸿基	000040	-2850.440697	53.23%
沙河股份	000014	-2665.343586	73.20%
云南城投	600239	-1631.491921	35.20%
*ST昌鱼	600275	-989.844805	89.12%
联华合纤	600617	-875.619742	80.70%
ST中房	600890	-811.308572	31.00%
ST长信	600706	-735.902238	85.79%
园城股份	600766	-715.616686	73.52%

表3:2008年上半年部分赚钱的房企公司

股票简称	股票代码	净利润(万元)	资产负债率
万科A	000002	206105.5712	67.76%
保利地产	600048	103401.1937	70.21%
陆家嘴	600663	74426.95661	38.08%
苏宁环球	000718	49962.23231	71.32%
滨江集团	002244	32837.73752	76.11%
绵世股份	000609	32420.12381	24.41%
万通地产	600246	28267.04248	63.19%
张江高科	600895	24764.7045	70.21%
名流置业	000667	24094.33828	26.13%
金地集团	600383	24083.47338	72.73%

### 新闻链接

## 上市房企最新动作

### 融资 中粮地产发行12亿元债券

中粮地产发布公告称,公司2008年1至6月份净利润仅为1.01亿元,同比少赚1.69亿元,降幅达62.37%,同时,经营活动产生的现金流量净额为-4.27亿元,同比下降11.07%。

中粮地产对公司今年中期业绩大幅下降的解释是本期投资收益较上年同期减少所致。不过,从财报来看,公司1至6月商品房开发实现主营业务收入为28371.57万元,实现主营业务毛利13649.62万元,而上年同期无商品房开发收入,9月刚过,中粮地产宣布其将发行公司债券12亿元。

资深分析师认为,从上面几个

数据可以看出,中粮地产的存货周转率和应收账款周转率过低,说明企业的房屋销售量过低,因此主营业务收入偏低。如果融资成功,可以有效补充企业现金流。他分析说:“中粮地产的流动负债为227013.05万元;存货周转率为0.15%;应收账款周转率为18.82%;上半年主营业务收入为44527.98万元;主营业务利润为18118.71万元;可是流动负债有22亿,远超过上半年的业务收入和利润,经营现金流为-4.5亿,全年现金流缺口大概是9亿至10亿元,因此企业必须融资10亿以上来补充现金流的不足,12亿是比较合理的规模。”

### 拿地 SOHO中国收购中关村项目

SOHO中国有限公司日前宣布,已经就收购北京中关村的一项商业项目达成协议,将以8.9亿元人民币的价格,向中冶新奥正诚房地产开发有限公司(“中冶”)购买该项目的土地使用权。公告显示,该项目位于北京中关村区域核心地段,是写字楼与商业零售的综合项目,总建筑面积为58850.44平方米,可销售商业及办公面积为44208.66平方米。该项目将被重新命名为“中关村SOHO”。

据悉,中关村SOHO项目将于今年年底竣工,计划在明年第一季度开始销售。中关村SOHO是SOHO中国在北京城市中心的第十个商业项目,同时也是SOHO中国上市不足一年内收购的第四个项目。SOHO中国董事长潘石屹表示:“收购中关村SOHO项目符合SOHO中国一贯的业务发展策略和目标。项目的基本元素,包括优越的地理位置、领先的设计风格 and 优良的建筑品质是我们关注的重点。”

### 回归A股 华远地产成功借壳上市

8月28日,湖北幸福实业股份有限公司(“幸福实业”)换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的重大资产重组工作实施完成,华远地产借壳幸福实业(ST幸福,股票代码600743),实现在A股市场的成功上市。

回顾华远地产的上市之路,显得尤为来之不易。1987年,北京市西城区华远建设开发公司成立,1993年改组为北京市华远地产股份有限公司,2007年2月,华远地产与上海证券交易所上市公司湖北幸福实业股份有限公司达成一致,对幸福实业进行重组。今年8月,重组实施完成,幸福实业复牌,华远地产通过幸福实业成功实现借壳上市。

份一级综合开发企业,也是全国最大的房地产公司之一。海外上市,为“原华远地产”后续的业务发展提供了雄厚的资金支持,使企业得到飞速发展,先后开发了西单文化广场、华威大厦、华南大厦、华亭嘉园、华清嘉园、凤凰城等北京地产界知名的多个项目。此后,因中外方股东在企业运营思路方面的分歧,2001年双方和平分手,华远地产开始二次创业。2007年2月,华远地产与上海证券交易所上市公司湖北幸福实业股份有限公司达成一致,对幸福实业进行重组。今年8月,重组实施完成,幸福实业复牌,华远地产通过幸福实业成功实现借壳上市。

### 贷款 远洋地产获得2.15亿美元银团贷款

远洋地产于2008年8月26日宣布成功获得总额2.15亿美元的银团贷款,主要作集团的营运资金和未来项目发展之用。

银团成员包括中国银行(香港)有限公司、渣打银行(香港)有限公司、中国工商银行(亚洲)有限公司、诚兴银行、交通银行股份有限公司、香港分行和东亚银行。该笔银团贷款为期两年,息率为伦敦银行同业拆息(LIBOR)加2.25%,属于浮动利率。由于LIBOR目前约为3%,即使加上2.25%,亦较在国内进行贷款的利率为低。此外,因为公司收益以人民币计算,公司也可在未来两年

因人民币兑美元升值潜力而得益。远洋地产总裁李明指出:“这次成功取得贷款,为公司的发展提供新的资金来源及融资渠道。远洋地产一向拥有良好的信贷记录,优质的产品和品牌形象也广受客户和合作伙伴赞誉,所以远洋地产一直拥有畅通、低成本和多样化的融资渠道。即使目前信贷普遍紧缩,公司仍能获得贷款,证明了银行界对远洋业务和国内房地产行业前景的信心。远洋地产在物色适合的融资渠道之余,也会坚守审慎理财的原则,致力将股东的回报最大化。”