

房地产进入金融并购时代



近两年,并购重组案例规模增长,今年公布并购预案,正在实施重组的上市公司有140多家,股市中因重大事项处于停牌期有200家左右。如此大面积的并购重组现象前所未有,表明新一轮改革即将到来,旧的垄断被逐步打破,新的并购正在发生。

房地产行业也不可避免地经历着这样一个调整期,房地产商品以及参与群体逐渐金融化。金融机构一方面加强融资环节的参与度,另一方面向行业上下游产业链进行扩张,部分开发商积极参与地产投资、融资,实现自身业务的金融化。

未来一个时期,这一趋势将成为行业发展的常态,面对国际国内纷纭复杂的经济形势,房地产企业如何与时代接轨,如何进行并购重组,这些很值得我们深入探讨。

大并购时代下的房企转型

去年,在北京召开的第十二届中国财经风云榜暨第五届地产金融创新峰会上,以“大并购时代启航”为主题,各经济学领域精英、地产行业一线大腕齐聚一堂,就地产新经济时代的话题展开了深度对话与交流,开发商及金融投资者进行了一场有关房企转型与金融战略的思想交流。

包括经济学家、地产大佬等,在介绍自己对于房地产形势的看法时都提到了整合,这种整合同样包括政策层面的变化,比如金融领域以往都是国家垄断,现在民间资本也很汹涌,甚至达到了众筹,如人人贷、P2P,相信将来会有更多精彩的产品和形式出现。

地产开发将来会不会进入众筹时代,终端用户能否拥有定价权,这些都极具想象空间。总体而言,“融”是一个大的主题。甚至在传统的房地产开发领域,主题也在不断变化,由住宅火到商业地产,商业地产火到旅游地产,还有产业地产、大健康、大数据等,总的来说,所有的事物边界似乎越来越模糊。包括金融也是一样,各种形式不断涌现,“融”最能体现当下的经济形态。

开发商好像永远缺一笔钱,比如扩大规模的时候,或者是开发经营的时候,于是开始找钱,这就是“融”。所以,对于房地产企业来说,更切身的转变就是转型。这个转型的需求是非常强烈的,转不转型关系到你的生死存

亡。简单来说,就是把单纯的地产开发转化为金融地产,这也是房地产的本质。

今后转向一个什么样的形势呢?比如现在说并购时代来了,地产开发商纷纷成立了并购基金,就是要把所有的产品做成金融类的产品。并购过程中,开发商出一部分钱,比如1/3,房地产金融机构募集更多的资金,使得资本金部分得以满足。并购时代启航,房地产企业根据自己的特性、市场能力和金融能力,有的成为并购者,有的被并购。在这个过程中,有的是开发商,有的是资本供应方,有的是贷款供应方,各人找到自己的位置,按照自己的能力定型自己今后的路径,来实现自己的转变。

用金融思维来看房地产

其实很多房地产产品都是跟金融相关的,房地产开发商本质都是做金融的。传统的房地产就是商业综合体、住宅,注重客户需要什么,或这个地方或者这个区域需要什么。房地产的金融化或者和金融合作,产业地产是主要的方向,这是将来做得好的房地产的必然方向。

房地产企业应该怎么做呢?开发商要么自己参加金融,要么和金融机构合作,这是必然的趋势。在美国,大的房地产不多,大的基金组织很多。基本上在美国拿项目全是和基金合作的,就是说基金组织拿到土地,然后找开

发商,找IOP去合作投资,这个模式将来在中国一定会流行的,而且中国学东西很快,大概5年至10年,中国就可能实现这个模式,那时真正的开发商或许仅占5%或10%的投资,其他的资金都是金融机构在操作。

房地产金融需要合作和创新,其实并购也是一种合作。无论我并购你或者你并购我,其实都是合作。因为退一步海阔天空,所以并不是让你离开这个行业,你可以做一些房地产投资基金,也可以随时再回到房地产领域当中来。

现在,对于地产企业而言,当

下的特性可以说有人辞官归故里,有人星夜赶科场。很多企业消失了,有的淘汰了,有的获利转行了。我们应该注意一个现象,从大的房地产企业出来的人,具有一定的管理能力,其后投身金融行业,这可能是房地产行业人员的分化。

资金的分化也很明显,有人会做风险受益高的一部分,有人做受益低的一部分。今天的房地产行业可以用一句话形容——万类霜天竞自由,大家在市场当中寻找适合自己的竞争模式,找到适合竞争策略的事情来做,做资金也好,做开发也好。(张秀秀)

白龟湖畔,恒大筑扛鼎新作

得天独厚生态优势引置业者关注

近日,一则题为《重磅!恒大集团在平再拿新地!》的消息在微信朋友圈不胫而走:12月11日,恒大集团(以下简称恒大)竟得位于新城区瑞光路与凤鸣路交叉口东北角、东南角的两宗地块。恒大2016年在平的新动向和新地块无可比拟的区域位置和生态价值,成为多方关注的焦点。

新项目暂定名“御景半岛” 为恒大旗下最高端产品

获悉摘牌消息后,笔者驱车前往土地现场。在市应急指挥中心对面,一块全新的围壁已面向未来路立起。

围壁内容显示:“恒大御景半岛,是恒大集团在平顶山继恒大名都之后的扛鼎新作,项目位于平顶山市新城区沿湖区域东部片区,北临未来路,西接平顶山学院,东靠紫金山、凤凰山,南部紧临白龟湖,是新老城区无缝衔接的桥梁纽带,尽拥至尊湖景,生态景观条件十分优越。”

至此,该地块未来的产品形态已“揭开面纱露出真容”。资料显示,“御景半岛”为恒大产品线中最高端的项目,涵盖洋房、低密度高端住宅。从恒大在长春、成都、石家庄、北海等城市开发的御景半岛来看,该产品集合了酒店、商业街、国际会议中心、影院、幼儿园、中小

学校等配套设施。按照恒大的“标准化运营”路线,同等配套设施也会在鹰城拔地而起,新项目或将成为恒大在河南的“海花岛”。

此外,围壁上还显示,恒大新项目总占地面积约为1002公顷,其中一期用地面积约228公顷。按照“一核、两轴、三区”规划:“一核”即滨湖生态景观核心,“两轴”即沿湖公共服务主轴、公共服务次轴,“三区”即景观花园居住区、生态安置配套区、养生旅游度假区。由此看来,建成后的恒大新项目将成为一个集高端住宅、国际会务、度假休闲等综合功能于一体的临湖人居宝地。

波澜壮阔白龟湖 生态条件无可比拟

如今的城市里,大自然的真山真水是愉悦身心的源泉。在平顶山这样的资源型内陆城市,水显得弥足珍贵。约70平方公里烟波浩渺的白龟湖,以母亲的情怀滋润着这座城市,她净化空气、调节气候、优化生态、美化环境,在环境污染日益严重、雾霾天频现的当下,白龟湖的生态调节作用更显重要。而紧邻白龟湖的恒大新项目,无疑拥有“近水楼台先得月”的优势,可尽情享受大自然赋予的天然氧吧。

除却得天独厚的先天优势外,一向擅长造景的恒大,也十分重视

小区内部园林的打造。熟悉恒大产品的人都知道,无论是刚需项目还是高端产品,“园林+中心湖”都是不可缺少的标准配备,其在鹰城的首个作品——恒大名都,就以42%绿化率、45000平方米园林、3000平方米内湖吸引着众多置业者。作为扛鼎之作的恒大新项目,本身即走高端路线,再者土地使用条件极为严格(容积率≤1.9/1.6,建筑系数≤25%,绿地率≥35%),建成后的新作必将具备高绿化率、低容积率的超高性价比。

由此,我们可以绘出一幅未来生活画卷:居住者凭窗临风,远眺白龟湖一线湖景,内享私家园林景观。闲暇之余,既可漫步园区林荫小道中,又可踱出湖滨路,在白龟湖边漫步垂钓。

新城区楼市将被搅动 未来市场两极化趋势加剧

在销售取得优异成绩的同时,恒大集团也通过多种渠道积极补充土地储备。12月2日,恒大发布公告,以135亿元的总成交价格收购香港新世界集团的4个超大型项目,分别位于海南海口、湖北武汉、广东惠州3个城市,创下中国房地产收购史上的最高纪录。

对于平顶山房地产市场而言,恒大显然在2016年又将有“大动作”。



资料图片

年关将至,在经过了近一年的喧嚣之后,平顶山房地产市场也呈现出分化现象。库存难消、净利率下降等诸多问题仍然困扰着许多中小房地产企业,品质楼盘、知名企业日益受到市民的关注和青睐。

“恒大在新城区拿地,其开发效率和营销手段都十分强大,势必会带热新城区房地产市场,搅动该区域楼市升温,也会相应使新城区其他楼盘受到市民更多的关注。”不少房地产公司负责人听闻这一消息后表示,从此房地产市场的两极分化将更加严重,随着名牌企业的高歌猛进,中小企业的市场空间将日益缩小。

对恒大进军新城区十分关注的

还有附近村民。在新地块附近,笔者就恒大拿地随机采访了西留村一村民,她说:“这里以后肯定会火起来,如果能被开发建设,村里人就业的机会就增多了!”也有一些居民还不知情,但他们希望通过开发商的进驻改变村子的旧貌,“这里现在是村庄,以后如果能变得时尚、高端,当然是好事!”根据恒大进军平顶山市场一年半以来的不俗表现来看,新项目的横空出世必将带动周边地块的升值,这片土地在新机遇的带动下,必将焕发出新的生机。

以恒大快速开发的模式来看,新项目在明年第三季度开盘入市的可能性很大,届时,期待恒大为我们带来更强的视觉震撼。★ (大勇)