

去年海外并购交易量下降近5成

房企出海逐渐回归理性

近年来,基于种种原因越来越多的房企将投资目光瞄向了海外市场,并频繁在澳大利亚、美国和英国等海外市场发力。

《每日经济新闻》记者从普华永道的一份研究报告中发现,从2015年至2017年,中国房地产企业海外并购交易数量分别为36笔、86笔和46笔。其中2016年为海外并购高峰期,至去年有所下降,海外并购交易数量同比下滑47%。这意味着,房企涉足海外并购逐渐回归理性。



进一步引导和规范境外投资方向指导意见的通知》,通知中要求,限制境内企业开展与国家和平发展外交方针、互利共赢开放战略以及宏观调控政策不符的境外投资,包括房地产、酒店、影城、娱乐业、体育俱乐部等境外投资。

事实上,过去一年不断出售海外资产的万达集团,其海外并购路径或将成为众多房企的典型案列。

曾一度在海外豪购的万达为了减少海外投资及降低债务,从去年开始进入抛售阶段。据《每日经济新闻》记者不完全统计,万达已出售了西班牙马德里项目、澳大利亚两大项目、英国伦敦ONE项目。至此,万达集团在海外主要的五个物业投资项目仅剩位于美国芝加哥的Wanda Vista Tower和洛杉矶的比佛利豪宅项目。而出售的伦敦项目和澳洲两大项目接盘方均为富力地产。有意思的是,万达曾于去年6月有意接手位于英国伦敦的(九榆广场)地块,但在最后环节万达放弃该地块开发,最终由富力地产和中渝置地联合拿下。

万达集团在过去一年不断清理通过并购而来的海外资产,万达董事长王健林曾在2017年年会上明确表示,逐步清偿全部海外有息负债。“现在我们决定清偿海外债务,卖一半资产就能把全部债务清偿”。

在房企不断向海外渗透的大环境中,一向谨慎的龙湖集团则显得另类。龙湖集团CEO邵明晓曾在媒体会上向包括《每日经济新闻》记者在内的媒体谈及“海外投资”问题,他表示,龙湖这些年没有在海外投资,一直扎根于本土,而龙湖的投资逻辑是立足于资产负债表,不会加杠杆实现增长。

严跃进坦言,随着海外投资的门槛不断提高,高负债下海外并购风险很大,房企在出海并购和项目开发时要注意操作合规性,同时需要研究海外市场的不同发展机会,防范在部分市场过热的时候进入,以免影响海外投资的收益。

(舒曼曼)

●海外并购“变奏”

普华永道数据显示,2017年房地产海外并购交易数量下降近五成,但交易金额超过500亿美元,保持超过200%的增长,平均交易额也大幅增长。报告显示,交易金额的增加主要是由于去年6月中投牵头收购黑石旗下欧洲物流地产机构Logicor作价138亿美元的交易。

此外,万科联合厚朴、高瓴资本、SMG、中银集团投资有限公司组成财团,共同参与在新加坡交易所上市的普洛斯(GLP)私有化,成为普洛斯最大股东,最终交易金额突破百亿美元。而普洛斯作为中国、日本、美国及巴西市场领先的现代物流设施提供商,成为万科投身物流地产的一大跳板。

记者梳理发现,房企在海外的并购主要集中在美国、马来西亚、新加坡和英国等国家的核心城市,以开发住宅、高层公寓和收购持有型物业长期盈利为主。

值得注意的是,过去一年房地产海外并购物业类型中,物流和土地类并购交易金额占比最大,核心物业或住宅类海外投资相对比较活跃。

上述普华永道报告显示,按照物业用途分类,2017年房企海外并购中商业物业和土地待开发物业占比最高,分别达到41%、33%,此外,物流、住宅和酒店类物业颇受房企青睐。具体来看,据不完全统计,富力地产去年收购澳大利亚Central Gardens公寓楼便是待建项目,接手万达伦敦ONE项目同样处于开发阶段,预期将于2021年完成开发,加上与中渝置地联合拿下的伦敦Nine Elms Square(九榆广场),海外收购的物业均位于核心地段。

分析人士认为,总体来看海外并购是理性的,开发商通过海外并购方式获取海外待建住宅物业或者待开发住宅地块,一定程度上可以规避当地政策法规上的风险,加上海外交易标的多位于发达区域中心商业城市核心地段的标志性物业,属于稀缺性物业。

●并购后仍需降负债

万达、万科、绿地、保利、中海和碧桂园等大中房企近年均选择布局海外房产,部分企业有非常大的体量布局,房企海外投资已开始“由浅入深”,从一开始兴建公寓楼和旅游度假社区,向建造或收购城市综合体的方向转变。在房地产领域中,大型房企海外投资房地产已成潮流。

易居研究院智库中心研究总监严跃进向记者分析称,实际上海外积极并购是房企战略扩张时很重要的一种模式,通过海外并购有助于规避国内市场调控所带来的风险,而且通过对海外市场中地标性项目的收购,以获取全球化认可,对实现品牌扩张是一大利好。

去年8月份,国务院办公厅转发《关于

人人参与四城联创

协力共建美好家园

四城联创

创建国家卫生城市 国家森林城市
国家园林城市 全国文明城市

