在张大伟看来,尽管相对其他行业,房 地产业的利润依然较高,但相对过去,利润 率已经下降。这两年,房地产企业的利润率 至少下降了5%。在这个背景下,房地产企 业开始谋求转型,矿业和白酒两个行业成 为房地产企业的首选。"房地产企业试图通 过跨行业让自己安全一些,摆脱单一产业

## 地产企业卖酒买矿 非地产企业撤资逃离



#### 本报记者 李松涛

房地产行业似乎在悄悄经历着让人惊 讶的变化。

一些以往专注房地产开发建设的公 司,开始将触角伸向不相关的行业。而那些 曾经因为房地产利润高冲进去的公司开始 有撤离的举动。

来自多家公司的表现似乎都在证明, 房地产这个曾经让其他行业垂涎三尺的行 业正在一点一点地失去往日的诱惑。

#### 逃离地产业务

8月21日,上市公司吉林森工发布公司 半年报。与此同时,吉林森工发出公告,向 其大股东中国吉林森林工业集团有限责任 公司出售其持有的吉森置业39%的股份。

吉森置业是一家经营房地产开发、销 售及咨询、建筑材料销售的公司。2010年, 吉林森工投资吉林置业。两年后,反倒将吉

这就意味着, 吉林森工放弃了房地产 业务。是什么让吉林森工做出了这样的决 定? 吉林森工给出的理由是: 规避经营风

按照该公司的说法, 国家对房地产行 业的宏观调控政策持续进行,房地产业的 未来发展具有很大的不确定性。因此, 吉林 森工才决定从房地产业中退出。

从今年3月开始,冷清了近一年的楼市 开始慢慢走向平稳。7月的销售量还创出了 历史新高。不过,形势的好转并不能让那些 曾经涉足房地产业的公司坚定信心。

2009年,量价齐涨的楼市让所有行业 咂舌。许多与房地产丝毫不沾边的公司纷 纷进军房地产业,试图从楼市的大发展中 分一杯羹。这些企业,来自纺织、白酒、医药、 电信、钢铁、家用电器、矿业等不同行业。

从2009年开始,这些原本不属于房地 产行业的公司在各地土地市场上疯狂拿 地,多次缔造地王。2010年3月15日,北京土 地市场上一天诞生三个地王,全部来自央 企,其中有两家央企都是新进入房地产领

然而,没过多久,这些杀进房地产业的

公司就发现,房地产这碗饭并不那么好吃。 因为,对房地产的宏观调控年年都有,政策 的不确定性让这个行业变得前景模糊、难 以把握

2011年11月,四川水井坊股份有限公 司发布公告称,将剥离账面土地成本为5.3 亿元的郫县房地产开发项目。

对水井坊来说,房地产业务对其贡献 并不算小。其年报显示,2009年水井坊实现 营业收入达16.73亿元, 酒业营业收入为 11.35亿元, 而房地产的营收为5.31亿元; 2010年,其营业收入为18.18亿元,酒类和 房地产对营业收入的贡献分别是11.42亿 元和6.71亿元,白酒营业利润同比减少 2.71%,但房地产则同比增加14.9%。

不过, 国家对房地产行业的宏观调控 让这家主营白酒行业的上市公司颇为难 办。由于宏观调控,拥有房地产项目的企业 进行再融资的要求被从严从紧, 再融资难 度加大。而2011年,所有的房地产企业都面 临着卖不出产品、资金链紧张的困境。

于是,在进入房地产行业两年之后,水 井坊不得不放弃这个行业,回归主营业务。 在此之前,安徽金种子酒业股份有限 公司将其持有的阜阳房地产开发有限公司

98.16%股权转让给金种子集团、退出房地 产市场。酒鬼酒股份有限公司则两年分两 次将手中房地产业务的股权转让出去,彻 底退出房地产市场。

从2011年下半年开始,对房地产行业 的逃离开始不断出现。天热富力、西部矿 业、江苏舜天、北京首钢、恒顺醋业等公司 纷纷从房地产领域撤资。

与此同时,一些央企也开始对旗下的 房地产业务进行剥离。中国兵器装备集团 先后转让了南方东银置地部分股权、蓟门 桥地王等资产。东方航空向全资子公司上 海东航投资有限公司出让所持东航房地产 5%的股权。中国南方航空股份有限公司则 以1455万元的价格转让了北京金第房地产 开发有限责任公司3.64%的股权。

非房地产主业企业剥离房地产业务加 速推进了房企并购浪潮。据中原研究中心 统计,2011年1月~12月上旬,非房地产主业 企业涉及的房地产产权交易达238宗,总金 额超过400亿元。其中股权交易过半达135 宗,平均股权交易比例为55%。

#### 地产企业横向扩张

就在那些主营业务为非房地产的公司

纷纷减少甚至完全撤出在房地产领域的资 金时,原本纯粹的房地产企业也在想办法 向其他行业伸出触角。

北京中原市场研究部统计数据显示, 自从2010年房地产宏观调控以来,面对一 下子陷入冷清的楼市,不少开发商选择开 拓别的行业自保。而这些开发商选择的行 业则集中在矿业。中弘地产、ST珠江、莱茵 置业、鼎力股份、华业地产等多家地产公司 先后涉足矿业。

在上市房企2011年半年报中,已有20 多家房企转身投资矿业,约占到上市房企 的1/6。其中,华业地产在陕西开采金矿和 铜金矿,正和股份更是以4家房企股权置换 矿产公司。

中恒集团最先是以房地产企业的身份 上市的。之后,该公司收购了梧州制药和双 钱龟苓膏,开始了多元化业务。医药、保健 品、房地产和酒店成为该公司的四大支柱 业务。

该公司2011年中报显示,房地产只占 公司主营业务的11.1%; 而在2010年末期, 该比例为37.01%。今年年初,中恒集团发出 公告称,将于年内完成全部房地产业务的 剥离,今后将以制药业为主。

就连那些一贯经营高端房地产项目的 房地产公司也不例外。今年1月16日,广 州星河湾宣布进军白酒行业。该公司负 责人表示将尽快完成企业转型,把白酒 培养成新的增长点。也许在不远的将来, 市面上将能够看到星河湾牌白酒。今年6 月,万科在深圳的房地产项目开办了社 区食堂,餐饮也成为房地产企业涉足的领

房地产业务利润下降是这些房地产公 司跨行业运作的直接原因。

北京中原市场研究部统计数据显示, 截至8月22日,公布上半年年报的房地产企 业合计有72家。这72家企业的总营业收入 同比大涨,合计总营业收入达到1120亿元, 同比去年上半年的943.7亿元,上涨幅度达 到18.7%。

然而,营业收入的上涨却难以带来利 润的上涨。72家房地产企业的净利润合计 为150亿元,同比去年上半年的151亿元下 降了0.62%。其中,有12家房地产企业的利 润为负。这样的表现在2011年之前简直不 敢想象,那个时候,没有人会觉得房地产企 业能亏损。

"房地产企业净利润的下降一方面与 房企今年上半年市场普遍'以价换量'的销 售策略有关,另一方面也印证房地产行业 已告别过去的爆发式增长,行业的利润正 在逐渐回归正常水平。"北京中原市场研究

利润来源。" 房地产企业需要新思路

部总监张大伟说。

房地产公司在跨行业, 而原本试图分 享房地产高利润的公司在慢慢撤离。房地 产行业是否又到了一个转型的关头?

在伟业我爱我家集团副总胡景晖看 来,这些现象背后就是资金回报率在作怪。 "过去,房地产企业的利润率很高,但宏观 调控以来,利润率开始下降。而房地产企业 的投资方则习惯了以往的高回报,对于利 润率的下降很难接受。"胡景晖说,这样就 导致不少房地产企业进军矿业和白酒业, 这两个领域恰好正是当前高投资回报的行 业。主营业务非房地产的企业则干脆放弃

胡景晖认为,房地产行业在逐渐远离 暴利,其中有市场本身调节的因素,也有政 府管控的因素。长期来看,这个行业的利润 率还将不断下降。房地产企业要尽早做准 备,否则将迟早面临被踢出局的危险。

"房地产企业一定要转型。"中国房地 产学会副会长、北京大学房地产研究所所 长陈国强告诉记者,从2010年楼市调控至 今,房地产行业的高利润不可能长期持续, 会逐步跟其他行业的利润率拉平。这就意 味着,房地产企业的利润率将会逐渐降低, 如果房地产企业不能看到这一点,还是用 过去的思路来做房地产,未来会越来越困 难,甚至会被淘汰。

在陈国强看来,房地产行业面临的政 策风险、市场风险非常大,在目前严厉宏观 调控的背景下,所有的房地产企业都需要 找到更多的利润点来分散风险,不能把宝 都押在房地产业务上。多元化经营是分散 风险的必然选择。

从今年上市房地产企业的半年报就可 以看出,尽管72家上市房地产企业整体的 收入还在大幅增加,但利润已经开始下降。 单靠卖房子,已经是增收不增利。

已经有些房地产企业在开发商业地产 后放弃销售,而改为长期持有。 "北上广深这些一线城市,资产价值的

提升被看好,这几年优质物业的升值非常 可观,租金上升空间很大。"陈国强说,过去 很多房地产企业开发完之后就出售,虽然 也获利不菲,但如果算一笔账会发现,长期 持有这些优质物业将能够带来长期、稳定 的收益。如果开发完就出售,将难以分享资 产增值带来的收益。

对那些主要从事住宅地产开发的房地 产企业来说,如何在整体行业利润下降的 趋势下找到更好的盈利模式,将是未来发 展的关键。

本报北京9月12日电

# 利率市场化改革倒逼银行转型

### 本报记者 潘 圆

一叶落而知秋。在刚刚结束的"中报 季",银行业的超高利润,一如既往地引发 了舆论的惊呼。16家上市银行5452亿元的净 利润,占据了A股2455家上市公司净利润的 53.5%,超过半壁江山。在实体经济低迷的今 天,这些数据着实令人眼热,以至于很多人 忽略了银行利润增速明显回落的事实。

今年16家上市银行18.2%的净利润增 长较去年同期(34.27%)下降了16个百分 点。银行业业绩下滑已是不争的事实。

对此,招商银行行长马蔚华认为,这是 一种符合客观规律的正常现象。这个正常 现象的背后是中国银行业在发生模式上的 转变。在近日举行的第六届中国银行家高 峰论坛上,银行业的巨头以及经济学者们 也把目光共同聚焦在银行业发展模式的转

据统计,16家上市银行在过去的一年 "吃下"9911亿元的净利差,占营业收入的 77%。迄今,存贷款利差依然是银行的核心 收入来源。而随着经济减速及利率市场化 改革的推进,银行业传统的高利润增长模 式注定不可持续。

今年6月以来,银行利率市场化改革提 速。6月8日、7月6日,央行两次降息,并调整 存贷款利率浮动区间,这直接冲击着依赖 "存贷利差"盈利的银行模式。而7月6日的 降息, 更是引人关注地采取了"不对称降 息"的方式。其中金融机构一年期存款基准 利率下调0.25个百分点,一年期贷款基准 利率下调0.31个百分点。自同日起,将金融 机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准 利率的0.7倍。这进一步缩小了利差。

"可能中国银行多年来利差受保护的 时代结束了。"马蔚华说,每一家银行都在 考虑如何在利差缩小的情况下, 力争净息 差不缩小,这是一个重大的银行经营环境

不久前,工行行长杨凯生在工行上半 年经营情况说明会上表示,央行上半年两 次降息和放宽利率管制对银行业经营的影 响还未在半年报中体现出来,但是对下半

年经营的影响已经显现。

在转变模式的同时,银行业面临的不 只是息差问题,还有技术进步、网络发展带 来的挑战。

"过去银行在支付领域一统天下,但是 现在第三方支付每年增长的速度超过 100%,已经突破2万亿元,银行在这个领域 也面临前所未有的挑战。"马蔚华强调。

5000多亿元的银行利润是如此"显 赫",但这份业绩单在利率市场化的今天又 能保持多久?无论如何,银行业躺在利差上 赚钱的好日子,正渐行渐远。

央行的两次降息及利率市场化的推 进,被普遍解读为对实体经济的让利和对 "稳增长"的服务。但其实实体经济与金融 业之间的关系,远非此消彼长,而是更近似 于造血与供血间的依存。

美国财政部前副部长、深发展前董事 长法兰克·纽曼不久前接受媒体专访时表 示,平衡银行和实体经济间的利润分配确 实是个难题。合理的利润能够保证银行资 产和资本规模的增长,并向实体经济提供

更多的信贷支持。银行完全没有利润也不 合理,没有资本增长,就不会有信贷规模的 增长。但这个利润率和企业的资金成本又 直接相关,央行需要作出裁决。

"去监管化需要极其谨慎和小心。"他 认为, 利率市场化最稳妥的步伐就是渐进 的推动,先允许小范围浮动,观察银行是否 能应对相应的冲击;如果能够应对,则继续 向前走,观察期通常要半年至一年左右。

对实体经济而言,利率市场化的另一 个收获在于,它可能撬动银行对中小企业 的贷款,银行出于自身利益的出发,可能会 不得不承担给中小企业贷款的风险。一直 以来,中国经济发展中最具活力的中小企 业深为资金匮乏所困扰。尽管国家多次出 台政策,希望商业银行增加对中小企业的 贷款,但收效并不尽如人意。而如今从自身 利益出发,越来越多的商业银行正把中小 企业作为重要的客户来源。

因为在央行放松管制、银行自主定价 能力增强的同时,一个不可避免的现实就 是给大企业贷款的利差越来越小。大企业 在存贷款方面议价能力较强,纷纷要求银 行给出更低的贷款利率。而小企业由于议 价能力弱,银行可以发挥定价优势,上浮 贷款利率获得更大利润。当然这也对银行 的风险控制能力提出了更高要求。

> 400-886-9888 | www.qqycar.com 浙江吉利控股集团汽车销售有限公司



敢于超越,是一种征服。GX7 现搭载澳大利亚 DSI 6 速手自一体变速器,协同 2.4L 高效引擎,荷兰 PDE 调校的专业 SUV 底盘,带来精准舒适的操控 新体验。弹指间,随心自如,征服激情超越而至! GX7 2.4L 现已到店接受预订,1.8L、2.0L 车型销售火热进行中。

■澳大利亚DSI 6速手自一体变速器

■7安全气囊(特设膝部气囊)

■八向电动调节座椅

■GPS+可视倒车系统

■电动天窗

GX7征服 征途

• 北京中汽双会 • 北京京诚跃

65730718 61247069 朝阳区管庄乡重兴寺村

大兴区公安大学西侧广平大街甲2号

• 北京腾远 北京利豪广厦 85575471 83826866

朝阳区姚家路72号 丰台区张仪村路7号



