

地产企业卖酒买矿 非地产企业撤资逃离 房地产行业越来越难聚拢企业



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林森工39%的股份。

吉林森工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

森置业转让给大股东。

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:规避经营风险。

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晒舌。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域。

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,白酒营业收入同比减少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离。

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、荆门桥地王等资产。东方航空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,平均股权转让比例为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

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。

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家们也把目光共同聚焦在银行业发展模式的转变上。

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的0.7倍,这进一步缩小了利差。

“可能中国银行业多年来利差受保护的时期结束了。”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的变化。

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,银行业面临的不仅是息差问题,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”,但这份成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

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

畅享澎湃征途
全球鹰GX7
2.4L DSI 6AT 劲擎上市

1.8L CVVT+5MT | 2.0L CVVT+5MT | 2.4L CVVT+6AT | 9.29万起

C-NCAP 安全超五星

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,随心所欲,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

北京中汽双会 65730718 | 朝阳区管庄乡重兴寺村 | 北京腾远 85575471 | 朝阳区姚家路72号
北京京诚跃 61247069 | 大兴区公安大学西侧广平大街甲2号 | 北京利豪广厦 83826866 | 丰台区张仪村路7号

GEELY | 快乐人生 吉利相伴 | 全球鹰品牌旗下车型 GX2 GC7 GX7 熊猫 新自由舰 新远景