

APE



### 戏说世界杯 爆冷出局

巴西世界杯踢到这个份上,16强已经不那么重要了,“爆冷出局”才是关键词。欧洲的夺冠热门陆续卷铺盖回家,亚洲球队难求一胜,大家纷纷调侃——淘汰赛还没开打,“世界杯”俨然已经变成“美洲杯”了。漂亮的开局保不住意大利,“人生大赢家”托雷斯也帮不了疲惫至极的卫冕冠军西班牙,而英格兰则为自己的年轻交了学费…… 巴西的雨林气候再湿热,也温暖不了传统豪门“爆冷”后空荡荡的内心。

上半年楼市,这样的爆冷同样并不鲜见,融绿并购大案火线落地,“产品英雄”宋卫平黯然淡出引发业界无限唏嘘;此前进展缓慢的国企“退房”运动,却在今年上半年涌现了一大批实质性成果;去年上半年的金额销冠房企,在今年直接跌出十强,而蛰伏数年的世茂却首次站上了房企“一哥”的位置。

现代快报记者 葛九明

## 融绿并购创史上之最,国企“退房”大潮涌动, 房企生死年的Deadline:

### 冷! 退房运动

#### 奥体建设创下国企“退房”最大单

虽然被外界认为困难重重,南京的国企“退房运动”仍在今年年初取得了实质性成果。

1月29日,令媒体始料未及的是,作为风头最劲的本土国有房企之一,奥体建设旗下拥有河西南部G09地块的奥信房地产和拥有奥体新城9期牡丹园地块的奥和房地产迅速完成股权转让,正式宣告脱离“国字系”,其接盘者分别为深圳佳兆业和上海建工,而高达44.2亿的交易总额也一举创下史上国企“退房”的最大单。

而事实上,奥体建设的“退房”其实颇有耐人寻味之处。早在2012年5月,南京市综合改革大会上就曾发布一则《关于实施综合改革工程的意见》,该文中就已提出深化国有资产管理体制,要求国有企业原则上不再

参与商品房开发。1个月后,在南京市六大市属国有企业集团的成立大会上,市主要领导再次强调,市属、区属的国企,包括控股或者参股的企业要退出商品房开发等领域。然而严令虽出,在时隔10个月后的2013年4月,奥体建设仍以33.6亿的总价,经37轮举牌拿下了河西南部G09地块,其11124元/平米的楼面单价更是创下当时河西南部地价之最。

然而,奥体建设地产热情似乎并未褪去,仅8个多月后,奥体建设刚拿到的这幅新地块,连同此前拿下的奥体新城9期牡丹园地块却完成了火线出让。事后,根据业内的解读,促成奥体建设“退房”的一个重要原因是2013年8月出台的《南京市国资房地产企业退出一般商品房开发领域工作实施意见》,文件中提出国企退房的工作目标,即市

属国有全资、控股房地产企业及参股房地产企业股权于2013年底前完成退出一般商品房开发领域工作。区属、各功能板块国资房地产企业于2014年6月底前完成退出一般商品房开发领域工作,而其提到9家必须完成业务转型的9家国企,其中就包括奥体建设,而转型目标为从事保障房建设、持有型物业开发和运营、土地一级开发整理等。

奥体建设退房之门打开后,今年5月,建发集团通过南京市政服务中心官网也发布通告,拟挂牌出售南京建发华海房地产开发有限公司51%的股权;近日,传闻作为本土另两家老牌国有房企,正在筹备股权转让相关事宜;南京浦口经济开发总公司的江浦G86地块和中北地产拥有的G08地块则双双被明发集团收入囊中。

## “一哥”易主世茂首登顶 宁可踩空,不要断粮

### 冷! 融绿大案

#### 快速周转论成“房企生死年”共识

今年5月,中国房地产爆出史上最大规模的并购大案。

5月22日,绿城中国和融创中国同时发布公告,宣布融创中国以60多亿收购绿城中国24.313%的股份,融创中国与九龙仓并列成为绿城中国最大股东。在业界一片感慨和惋惜声中,宋卫平,这位中国房地产界最负盛名的“产品英雄”黯然隐退,唏嘘过后,融绿并购大案背后的深层次剖析也逐渐浮出水面,中原地产首席分析师张大伟在接受记者采访时就曾表示此次并购是房地产市场发展的必然趋势,伴随着资金价格的提高,不依靠土地溢价,而是选择开发更适合市场需求的产品,以速度赢得份额,这才是当下市场首选。绿城偏执的开发理念让其即使在大本营杭州依然销售

不畅,而融创的成功其实是以相对合理的产品满足了相对合理的市场需求,“这是市场化运作的成功”。

另一个值得关注的案例是全国百强房企光耀地产,面临沸沸扬扬的破产传闻,在其《关于光耀地产经营状况的说明》中光耀地产坦言,连续几年的调控让公司在资金层面存在一定的压力,公司在惠州的少数楼盘存在延迟交楼的情况。而事实上,根据媒体的公开披露,今年以来,宁波、南京、无锡、合肥、襄阳、神木等地,已有多家中小房企因资金链断裂,陷入破产危机。在南京,因旗下楼盘烂尾、贷款逾期未还、楼盘遭法院查封等问题,盈嘉地产、福地房产、亚细亚置业等中小房企陷入了濒临倒闭、老板跑路传闻。

在一份提供某大型上市房企的内部分析报告中,世联行分析人士表示,今年前4个月,28家典型房企的销售额大幅缩减,近8成房企年度目标完成率不足3成,该报告同时描摹了房企销量下滑带来的后果演进:房屋销量下滑、库存增加、总资产周转率下降;销售利润率下降、利润下滑、盈利能力转差;经营现金流规模减少、短期偿付危机出现、降价抛售、快速回款获取现金;出现长期的偿付危机,表现为外部融资困难,投资者对市场过度悲观,导致公司雪上加霜,最终房企采取股权融资的方式融资。该报告在最后提出,2014年是房企生死年,大量中小房企将以破产或被兼并结局,因此,在市场下行的环境下,建议房企坚定出货,控制风险,宁可踩空,不要断粮。(下转B57版)

SUNING 苏宁生活广场 苏宁雅悦

## 投资新街口 五年不止收回一半房款

### 跨界理财新风向,热销过亿创奇迹

#### 安全保障 国际酒店运营托管

雅悦由国际知名酒店运营,主要客群针对外来高端商务人群,其住房补贴普遍较高,相比于酒店,他们更倾向于更有家的感觉的服务式公寓。而雅悦能够为客人提供酒店的专业服务的同时比传统酒店更多了家的味道,而且租金更合理,备受有中长期租房需求的高档商务人士青睐。国际知名酒店机构恰好能够稳定地维系一批这样的客户,投资回报稳定无忧。

#### 高额回报 每日收益500元起

从一线城市运营高端酒店式公寓来看,其出租率大多在90%以上,有的甚至一房难求。以深圳的万豪行政公寓为例,租金已达到240元/㎡·月,远高于周边公寓平均租金水准。据相关数据分析南京酒店式公寓投资回报率一般在6%左右,而苏宁雅悦年投资回报率高达10%,其可售房源面积在47-108㎡,房价190万起,每日租金收益500元起,每天看得到的稳

定收益,每年稳定的进账,对投资者来说无疑是有款如意握在手中。新定义南京酒店式公寓新标准,以打造“世界籍南京名邸,中心首席服务公寓”迎合南京“世界籍CBD”的发展。

#### 即刻收益 全款到账即享回报

2014年12月31日为雅悦交房时间,现在购买全款付清到房屋交付的这段时间,享受额外的年收益,真正做到即买即收益。在全民投资的时代,找到投资方式、稳定高回报无疑是重点。高端租

赁市场和酒店住宿市场极大地撬动了不动产租金的快速提升,跨界金融与房地产的理财产品成为新的投资热点,而苏宁雅悦填补南京市场的这块空白,成为市场的绝对领导者。

#### 限时优惠 最高可享3万元抵7万

苏宁雅悦为了回馈广大客户限时推出3万抵7万的优惠活动,据雅悦相关负责人透露,在推售下批房源时,优惠随时可能会取消。

首期房源热销售罄 7月即将载誉加推!

万科南站新作

## 静享繁华 新都荟

### 90m<sup>2</sup>、115m<sup>2</sup>智慧系三房 新品首发

- 万科30年里程碑作品 献给30岁
- 万科都会生活圈 繁华不打烊
- 约1.1万方城市绿地 绿色不止步
- 南站核心区 中心不再有
- 90m<sup>2</sup>、115m<sup>2</sup> 地库装修大三房

万科 30 接待地址: 南京南站西侧 万科九都荟销售接待中心  
项目地址: 南京市南站侧 河西新城 河西大街以东(茶花馆接洽部大堂右转)

6815 9366