

年中特别策划之
房企债务危机

如果说房企老大碧桂园此前流出的“24小时出图”堪称规模化房企高周转样本,那么以高端盘、品质盘著称的绿城也抛出高周转的口号,则让市场感受到了房企的资金压力到底有多危险。

绿城喊出高周转 资金紧绷下的无奈

绿城高周转的背后

7月初有消息称,在绿城披露的一份内部文件中,绿城要求员工加快销售,坚决执行“早销、多销、快销”的策略。加大应收款项催收力度;“倾尽一切努力”获得受限价政策影响项目的预售许可证;对于不受限价政策影响的项目,要争取把原计划2019年供货的房源提前至2018年开盘销售,严格控制付款。上述消息无疑触碰到了房企融资难的话题,一时间市场关于高周转的讨论再度强势“霸屏”。

一位不愿具名的房企人士对北京商报记者表示,高周转的核心竞争力在于“快”,快速拿地、快速开发建设、快速销售以及快速回笼资金,房地产的每一个环节的“快”形成高周转模式。在融资收紧、房价地价差价较小的双重压力下,房企面临着融资难以及利润空间受到挤压的窘境。

而在绿城推出高周转的背后,是公司居高不下的负债率。具体来看,绿城在2015-2017年以及2018年一季度,财务数据一直呈上升的态势。财务数据显示,在报告期内,绿城合并口径资产负债率分别为80.56%、82.13%、84.76%和84.91%,逐年提升。

某不愿具名的资深房企人士对北京商报记者表示,对于一直以来以高端项目为主的绿城而言,除了自身居高不下的资产负债率导致公司也要高周转之外,绿城的这一举动也反映出了目前整个房企市场的资金压力繁重。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受北京商报记者采访时亦表示,当前地产企业资金方面必须要求稳健,否则压力会很大,所以类似高周转



的思路,其实也是为了维护现金流的稳定,绿城此类策略,具有一定的行业共同点。针对此次高周转事项,记者联系了绿城方面进行采访,对方表示“具体战略不太清楚”。

高周转大军持续扩容

实际上,房企高周转的阵营并不“寂寞”。今年6月泰禾在与投资者交流时也曾明确表示:“公司今年重点执行高周转策略,新增获取土地项目一般要在6-8个月具备销售条件(一线城市除外)”。

此外,碧桂园在今年4月加速高周转的消息也引发了市场的热议。据悉,碧桂园在一周之内连发三文,强调推进高周转,几个文件的核心均指向一个主题,即不断提速高周转。按照要求,碧桂园在一些项目上要做到拿地3个月开盘,而此次提速也再次刷新了高周转的底线。在这背后,是2017年碧桂园的负

债有所增加,其中银行及其他借款同比增加近96%。

但在今年6月曝出的安全事故问题无疑给碧桂园蒙上了一层“阴影”,由此高周转带来的“并发症”也被推上了风口浪尖。对此,泰禾在与投资者交流时曾强调:“高周转是公司今年的重点任务之一,但公司的高周转不是以降价、降低产品品质和赶工期来实现的,而是通过提高经营决策和管理效率实现的,施工质量和产品品质必须得到保障”。严跃进则表示,高周转的模式要警惕单纯的规模至上思路。企业在积极进取的同时还需避免“大跃进”。例如盲目定指标、压缩工期,制定奖惩刺激销售往往是欲速则不达,尤其是对于产品质量和品质风险的控制。

下半年现金为王恐将继续

在目前融资环境持续收紧的情况下,越来越多的房企开始高周转,由此

体现出了当下现金为王,现金对于房企的重要性不言而喻。“现金为王也在很大程度上释放了一个信号,即很多房企对于下半年是悲观的,预计下半年现金为王仍将继续。”严跃进如是说。

除了融资难导致房企开始加速回笼资金之外,在中原地产首席分析师张大伟看来,地价、房价的价差较小,土地款可以后付、资金成本比较高等因素也是房企开始高周转的原因。“因为在三四线城市房价涨的幅度远远抵不上资金成本带给房企的压力。”张大伟表示。

在今年上半年政策传言不断,诸如,各地政府加码限购力度、棚改资金收紧、银根收紧等都使得上半年的房企市场变得格外紧张。而一系列的政策组合拳也对房地产销售进行收紧,如果棚改货币化安置的推动减弱,三四线城市是否能够继续保持房企高周转模式的运行则需要进一步观察。由此市场上传出了房企高周转模式恐将遭遇“堰塞湖”,对此,张大伟在接受北京商报记者采访时表示,预计不会存在高周转的“堰塞湖”现象,对于企业来说高周转只是要快销售、快回款,单位时间内减少投资收益的周期。

另外,严跃进指出,出于回款目标、资金兑付的压力,预计部分房企下半年会主动进行降价销售策略。在高负债、现金流紧张的情形下,绿城此次推高周转策略,不排除未来也会出现各类新的降价销售或促销的做法。因为手握现金比较充裕的房企在下半年一些潜在的收并购及拿地机会面前,将会更为主动。

北京商报记者 崔启斌 马换换

资讯

酒仙桥驼房营西里试水医养智能呼叫平台

北京商报讯(记者 崔启斌 实习记者 荣蕾)医改的深入,让分级诊疗和医养结合进一步推进。7月5日上午,朝阳区酒仙桥街道驼房营西里社区养老服务驿站正式开业,除养老服务外,该中心试水智能呼叫平台,实现120急救呼叫,为有急救需求老人开通绿色通道,打通医养结合核心环节。

该驿站坐落于驼房营西里社区活动中心,是继高家园、银河湾、大山子及南路社区后,酒仙桥街道第五个社区养老服务驿站。驿站内设心理慰藉室、配餐室、中医室、康复室等多功能配套设施,为社区老人提供营养配餐、中医康复、生活照护、文化娱乐等多项养老服务。

驿站相关负责人介绍,该驿站重点突出健康管理。健康管理不仅包括老人健康档案建立、健康风险筛选、系统功能评估、心脑血管训练、专业化的心理慰藉

服务等内容,还搭建了智能呼叫平台,实现了120急救呼叫,并与华信医院达成战略合作,为老人开展义诊、健康讲座,并为有急救需求老人开通绿色通道。

作为社区服务的关键环节,北京链家、鸿坤地产等也参与其中。北京链家作为合作方积极参与驿站建设与社区服务活动;鸿坤集团向社区捐赠了具有定位功能且能一键呼叫120的智能服务设备。

根据规划,北京市今年将完善区级养老服务指导中心功能,优化街乡镇养老照料中心布局,新建150个社区养老服务驿站,在农村地区全面铺开幸福晚年驿站建设。同时,还将出台养老服务驿站运营补贴政策,开展“老字号”进驿站工作。推进养老机构辐射社区居家养老服务,组织200家养老机构(养老照料中心)开展750个居家养老服务项目。

万科五矿联合打造活力系小镇

北京商报讯(记者 董家声)近日,哈洛小镇媒体发布会暨小镇商街的香河哈洛小镇举行开业仪式。北京万科事业三部营销总监秦江表示,时代的变革悄然来临,城市的发展不断演进,哈洛小镇的诞生正是顺应了城市发展的轨迹和大势。

据介绍,今年初,万科将“城市配套服务商”的定位迭代升级为“城乡建设与生活服务商”,并具体细化为四个角色:美好生活场景师,实体经济生力军,创新探索试验田,和谐生态建设者。作为新北京都市圈中万科美好生活场景师的样本,哈洛小镇被寄予更多的希望。项目致力于打造成为新北京理想英式风情生活中心,成为香河商业生活的新地标。

哈洛小镇位于北京以东的香河,毗邻北京城市副中心通州,是万科秉承“城乡建设与生活服务商”的新定位,携手五矿集团,以“田园城市”为理想蓝本所打

造的新北京小镇样本。

正是基于香河独特的地理区位,看到香河未来的发展潜力,万科顺应北京世界级城市群的发展趋势,携手世界500强五矿集团,精研大北京时代人居需求,独树一帜地打造出具有英格兰风情的哈洛小镇。

从生活角度,哈洛小镇整体总规划约4万平方米商业配套,除目前已经实景呈现的小镇中心一期外,未来还规划有小镇副中心、滨河文化中心,计划涵盖商业中心、教育中心、文化中心、创客中心、医疗中心五大业态,打造香河商业生活的新地标。居住方面,小镇严格定义“园区规划、户型精研、品质装修”的新标准,其中仅园区方面就包含动静分区、人车分流、舒适尺度、邻里交互等标准。

哈洛小镇的88项住宅性能体验为新时代人居升级而量身定制。