

“长和系”北进 20年功与过

SDHAF AWARDS
三名大奖
名人·名企·名盘

□张劲松

上世纪90年代初,备受瞩目的北京王府井新东方广场项目引入了香港首富李嘉诚的20亿美元,也使其成为进入内地房地产市场的港资先锋人物。经过十几年的发展,以李嘉诚麾下的长江实业与和记黄埔为代表的“长和系”,与新世界、瑞安等公司一起成为在内地发展的港资房企的中坚力量。

在世人眼中,“长和系”的行事基调与内地房企有着明显的分野:它们常在市场相对低迷的时期出手,开发速度也不像很多内地房企那般快进快出,其慢耕细作的风格不但被外界评价为过于保守,甚至还引来了“变相囤地”的质疑之声。

无论如何,经历过香港楼市的跌宕起伏,以“过来人”姿态在内地市场打拼的港资企业与内地房企的竞争还远未结束。也许在李嘉诚的思维模式中,真正的较量才刚刚开始。

伺机抄底

“当大街上遍地都是鲜血的时候,就是你最好的投资时机。”深谙投资之道的李嘉诚,往往比江湖阅历尚浅的内地“小字辈”们更早地嗅到机遇来临的气息。

2003年时,和记黄埔在内地仅布局了上海、深圳、重庆、广州、北京等7个城市。经历了2004年内地市场群雄逐鹿般的“圈地运动”后,2005年政府出台了一系列宏观调控政策,一时间“楼市危言”之声四起。此时,李嘉诚却逆市而上,加快了拿地步伐,仅当年上半年就在全国各城市增加了近300万平方米的土地储备。

如此大规模的“抄底行动”,正是复制于李嘉诚早已尝到过甜头的香港模式。1964年在香港物业价格暴跌时,李嘉诚仍然继续购入地皮、楼宇等,而且只买不卖。经过多年投入之后,李嘉诚于1971年组建了长江实业(集团)有限公司。1972年,香港地产复苏,股票市场开始狂热,李嘉诚将其25%的股票投入股市,从中获利巨大。而当1975年世界经济衰退再次严重打击香港市场之时,李嘉诚反而又购入一批地皮。至

1981年,李嘉诚成了香港除港府之外最大的土地拥有者。这种在市场暂时陷入低迷之时购入大量土地并长期持有的策略,显然又在30多年后的内地重演。

“港资企业进入内地拿地的时间普遍都比较早,开发周期也比较长,使得这些土地的溢价很高。”易城中国副总裁尹宝军指出。

而从李嘉诚近几年在全国的圈地运动中亦不难看出,“长和系”在内地的的发展思路亦做出了调整,已将重心更多地转移至二线城市。由于内地一线城市的市场竞争近年来日趋白热化,在内地的新一轮布局中,二线城市开始在其战略版图中占据越来越重要的位置。在这些城市尚存大量价值洼地的情况下,提前进行布局正是李嘉诚一贯的操作思路。

“和记黄埔在内地的商业开发有一个很显著的特点,其‘都会系’项目大都在天津、重庆、成都、武汉这些二线城市市中心的地铁上盖区域拿地,这样的地段正是进行商业开发的最好位置,这体现了他们的开发经验与策略。”与“长和系”有密切联系的尹宝军表示。

长线获利

2001年之前,李嘉诚名下在北京只有新东方广场这一个商业项目。因此,当年10月和黄宣布要投资30亿元在北京朝阳路板块推出高档住宅项目时,引起地产界的一片惊呼。但和黄以7亿元拿下的这块37万平方米的地块一沉就是4年。而同一年,李嘉诚还表示有意参与北京东坝地块近5000亩低价商品房项目的开发,但随后也陷入搁置状态。这使当时“超人”在内地发展受阻的议论声四起。

前摩根士丹利首席经济学家谢国忠则认为,“长和系”的地产发展策略一向是“以时间换利润,注重长线投资”,大幅拿地,分期开发,在强大的资金流保证下,一方面资金可以坐待土地和物业升值,另一方面升值后的物业可以获得更高的利润,从而更加充实资金。

“我们更关注中长期市场的发展,战略不受短期市场变化影响,这种策略取向将会是持续性的资本扩张。”这是和黄方面相关



香港首富李嘉诚

负责人对其长线发展策略给出的公开说法。而长江实业2009年年报中披露的一段话同样意味深长:“由于现有土地的平均成本较低,集团有信心所持土地将带来良好回报,现时土储水平足够未来五六年发展之用。”“长江实业进入内地进行地产开发的一个显著特点,就是通过缓慢开发,变相囤地,坐享土地升值。”一位业内人士曾如此直言不讳地表示。

在香港由于土地珍贵,地价相当高,在高峰期土地甚至占到了开发成本中的90%,因此如今在香港拿到土地就要开发,并不适合做土地储备,否则还要付出高昂的利息成本。而在内地市场,土地成本相对低廉,长线操作则比较利于坐等地价飞涨而自动获得溢价。

最能体现长江实业这种操作手法的,当属其位于北京温榆河沿岸的顺义天竺薛大人庄村的誉天下项目。早在1997年,长江实业就与其他集团合作取得占地面积达127万平方米的相关地块开发权。而到了10年之后的2008年下半年,誉天下一期第一组团才开始入市。公开资料显示,该地

块先是发生了土地纠纷,之后在2005年取得北京市住建委施工证,但刚施工不久就因工程问题停了下来,这一停就是3年。如今,誉天下项目正通过分期开发模式缓慢开发。该项目新一批产品在今年6月份取得施工证,但开工时间和竣工时间均未定。

上述业内人士指出,经过这十年的时间,当地的交通配套和区域环境都有了明显改善,而该地块所在的中央别墅区可供开发的土地越来越稀缺,加上房价不断上涨的推动,该区域地块价值得到了巨大的提升。

对于“长和系”是否变相囤地的问题,业内也有不同的看法。尹宝军就认为,由于这些港资企业拿地都比较早,土地大都是“毛地”,往往会涉及到规划更改和拆迁等问题,也是造成其开发缓慢的客观原因。

而对于内地关于“出让土地两年未开发无偿收回”的规定,也有专家认为,规避此政策只是个技术问题,何况资金实力雄厚的港资企业大多是当地政府邀请过去发展的,一般情况下都不会因项目开工延期而收回土地。

稳健为先

近十年来,内地房地产市场风生水起。在粗放的市场环境下,即便是一些之前毫无开发经验却大胆冒进的内地房企也赚得盆满钵满。而回顾李嘉诚在内地十余年的发展路径,却几乎从未偏离其“低价拿地、长线操作”的发展策略,也许这一切行动的根源,均来自于其“用90%的时间考虑失败”的谨慎思路。

现金流、公司负债的百分比是李嘉诚一贯最注重的环节,也被其视作重要的健康指针。在李嘉诚看来,任何发展中的业务,一定要让业绩达到正数的现金流。著名经济学家郎咸平认为,业务多元化、业务全球化、策略性保持稳健财务状况和“不为最先”策略,正是李嘉诚及其旗下集团多年来在经历过数次危机后,仍能平稳发展的法宝。

由于在香港有过被严重套牢的经历,因此李嘉诚在内地发展时有一个习惯性的“常规动作”,即在市场形势不好时恪守现金为王的经营主张,通过出售旗下部分投资项目或资产套现以回笼资金,保证资金链的稳定。

2008年6月,和记黄埔将位于上海古北的高档公寓御翠豪庭降价销售,价格比最高价时下降了24%,回笼资金近10亿元。当年年底,和记黄埔又抛售了9栋御翠园别墅,同样远低于之前同类产品销售价。

业内人士分析,当年李嘉诚对内地的房地产市场前景是产生过忧虑的,因此在未来经济形势不确定性增强的情况下,选择了稳妥的策略。

去年年初,基于对内地未来市场的乐观判断,李嘉诚高调宣布启动上海普陀真如副中心项目。而这幅李嘉诚于2006年年底以底价竞得的,在此后的两年内都未见动静。业内人士分析,真如副中心彼时无论在区位抑或市场环境方面均未达到最佳开发时机。事实上,真如区域是上海四大副中心中发展最为迟缓的一个。

真如副中心项目并未宣布具体竣工日期,以“长和系”一贯缓慢的开发速度,该项目的入市时间令人担忧。

新拆迁条例拟废“行政强拆”

今后,强制拆迁拟全部由法院作出裁决,行政部门不再决定是否强拆。昨天,记者获悉,新拆迁条例—《国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》新版中,“行政强拆被取消”。

拆迁补偿取得突破

新拆迁条例《国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》自今年1月29日向社会公开征求意见后,罕见关于其进展的消息。据近日媒体报道,征集意见后,相关立法部门召开了三十场论证会、咨询会、座谈会等,仅参与的专家学者,实际工作者,就广泛涉及法律、经济、规划、土地、评估等领域,有近千人之多,征集的书面意见前后更是高达近万份。

据悉,新版草案经反复酝酿修改多次已较成熟,其亮点有“补偿市场化人性化”、“房屋征收实施机构不得以营利为目的”等体现。有专家透露,与今年初公布的征求意见稿相比,在拆迁补偿、公共利益界定、征收程序以及强制搬迁等方面,均有突破性进展。

拆迁强调司法程序

近日多次参与新拆迁条例讨论的中国政法大学法学院院长薛刚教授说,新版草案大体上倾向于去掉行政强拆,要用强拆时走司法程序。此前,北京大学法学院副院长、曾向全国人大常委会上书的沈岿教授接受采访时证实,新版草案拿掉了行政强拆。

不过对于新拆迁条例何时能出台,接受采访的北大法学院教授王锡梓、姜明安,中国政法大学教授薛刚均称不知情。

沈岿在接受采访时说,“新拆迁条例可能再次征求意见,也可能直接公布。就一个条例,如果两次征求意见,那将是史无前例的。如果直接公布,那一定要充分说明理由,解惑释疑,公开立法意见取舍原因。总之,新拆迁条例应尽快出台,并公开说明理由。”

王锡梓说,新拆迁条例拖得时间太长,后期的信息公开不足。在长期的等待中,会产生焦虑。最终,很可能出现新条例与民众期待有较大落差的结果,这是一个挑战。

相关链接

新拆迁条例大事记

☆2009年12月7日北大五名法学者沈岿、王锡梓、姜明安、钱明星和陈瑞洪向全国人大常委会建议对《拆迁条例》进行审查。

☆2009年12月16日国务院法制办组织座谈会,邀请了包括北大的这五名学者(其中陈瑞洪因事先安排有事而未出席)在内的专家研讨《国有土地上房屋征收与拆迁补偿条例》草案。

☆2009年12月29日全国人大常委会邀请这五名学者就修改拆迁条例进行座谈,直言最近有些地方突击拆迁现象严重,建议全国人大法工委和国务院关注,由国务院出台通知,要求各地在元旦、春节期间遏制突击拆迁的发生。

☆2010年1月29日《国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》向社会公开征求意见。

(易靖)



资料图



2010中国(山东)住交会第七届三名推介榜