

# 行业标杆 地产力量

## 2010 中国房地产(齐鲁)名企展示(二)



### 生活方式引领者

济南阳光壹佰房地产开发有限公司,国家一级资质房地产企业,创建于2001年9月,注册资金1亿元,开发建设阳光100国际新城。

阳光100国际新城总占地1500亩,规划建筑面积178万m<sup>2</sup>,规划有一处托儿所,两处幼儿园,一所小学,一所九年制中小学,将建成集住宅、购物、休

闲、娱乐为一体的大型国际社区。

现阳光100四期准现房发售中,五期即将公开。阳光100四期商业项目美乐汇火爆招商中,世界500强排名首位的沃尔玛、法国雅高酒店管理集团、新世纪电影城已经入驻。社区内的会所、小学、幼儿园完善配套,为人们提供便利生活。



### 信得过的地产企业

中国重型汽车集团房地产开发公司成立于1993年,由中国重型汽车集团有限公司出资,是具有独立法人资格的全民所有制房地产开发企业。公司在“塑造品牌、打造精品、规模运作、持续发展、创造信得过房地产开发公司,建筑独具风格的精品工程”的战略指导下,锐意进取,曾先后荣获多项省和国家级荣誉称

号。未来,重汽地产将以提升房地产业综合竞争能力为核心,以拓展房地产业的市场空间为重点,在中国多个城市实现跨区域开发,将房地产业做大做强,发展成为国内知名的专业的房地产综合服务商。另外,重汽地产将一如以往地积极投入到公益事业中,承担起一个“企业公民”应有的社会责任。



### 城市责任运营商

天鸿地产成立于1983年,27年潜心砥砺,目前拥有各类全资、控股子公司及参股企业等百余家公司成员企业,并在澳大利亚、美国、荷兰等国家及我国香港、澳门地区设立了子公司。天鸿地产以“城市责任运营商”的自我定位,开发足迹遍布全国,及澳洲和我国香港地区。至今已成功打

造北京万象新天、万象高尔夫花园、杭州天鸿君邑、北京瑞辰国际中心、上海北岸长风、湖州天际等近50个标杆项目,开发规模逾1000万平方米。天鸿地产进驻济南三年,以企业的力量,在改善小清河片区区域环境和推动城市发展方面都起到了积极的推动作用。



### 品牌先行稳扎稳打

峰嵘业界数十载后,力高集团现已成为中国房地产业颇具影响力的行业翘楚。在香港、福建、山东、河北、江西、安徽、江苏、天津等地烙下坚实的脚印。

2005年,力高集团确立了“泛长三角五年发展战略”,至2009年初步实现了以东部省会城市为主要经营区域,辐射全国的市场格局;2009年,集团确立

了“进军一线城市,拓展环渤海湾市场”的发展战略,成功获取天津项目并重点布局济南。2010年3月,力高集团被国务院发展研究中心和中国房地产协会等权威机构评选为“中国房地产百强企业”,标志着力高集团实现“力高(中国)地产”的品牌建设,实现区域性企业向全国性房地产企业的转变。

## SAMTAK 祥泰实业 强大资本运营能力

祥泰实业有限公司之母公司是祥泰控股(北京)有限公司,创立于北京,横跨基础设施、地产、能源、交通等行业。公司股东长期从事国家基础设施的建设与投资,具有强大资本实力和资本运营能力。祥泰控股有限公司的管理团队具有良好的教育背

景,具有十几年中央直属大型国企的工作经验,管理过10亿元以上规模的项目数十项。团队成员具有良好的行业人脉网络,娴熟的运作能力正在发挥着强大的作用。旗下拥有祥泰实业、淮海路桥等20余家控股参股公司。



### 诚信勇气创新和谐

山东银丰投资集团有限公司是一家以资本为纽带的多元化投资控股企业。公司成立于1999年8月,主要从事投资银行业务,投资理财顾问,金融证券投资与服务,资本运营,新项目的投融资、房地产开发、干细胞工程等各类业务。银丰集团经过10年风雨的磨砺,开拓出一条具有银丰特色的发展

之路。形成鲜明的银丰品格和文化。以人为本的战略发展成为银丰集团可持续发展的基础和保障。以诚信、勇气、创新、和谐为核心的企业文化造就了银丰集团的动力源泉。银丰集团不仅为银丰员工提供良好的发展平台,帮助员工实施个人理想及人生规划,更为地区发展做出重大贡献。



### 品质优秀 诚实守信

济南鲍德房地产开发有限公司是济南钢铁集团总公司出资成立的专业房地产开发公司。是集市场开发论证、报批报建、工程管理、楼盘销售、物业管理于一体的、跨地域的综合性房地产开发企业。

公司是山东省和济南市多年“重合同、守信用”、“承诺销售放心

房”推荐单位。2010年是公司跨越式发展的一年,继65万m<sup>2</sup>的“钢城新苑”一次性开发并交付后,目前开发的位于解放东路中段的27万m<sup>2</sup>“现代逸城”项目正火爆热销中。公司以优秀的楼盘品质、诚实守信的待客原则和快捷人性化的服务,赢得了广大消费者的信赖和认可。



### 诚信 稳健 专业

济南三鼎房地产开发有限公司具有丰富的房地产开发经营经验,对济南房地产市场有着深刻的认识,原合作开发的汇东星座、汇鑫·国际商务大厦等项目,曾获得“历下区重点投资项目、济南商业地产十强、济南卓

越商业地产项目、卓越地产品牌企业”等荣誉称号。目前正在着力开发的汇东·香墅里,位于浆水泉路,是城中央日渐稀有的电梯洋房,专为城市精英阶层打造的高端、私密、专属社区,一经推出便受到市场热捧。

(排名不分先后)

# 地产信托叫停之后：房企融资路径考

房企这条高利率融资的路子,现在也面临被叫停的危险。倘若如此,这对房企资金链而言将是新考验。

## 信托融资

随着调控的不断深入,银行融资收紧,加上近期央行连续上调存款准备金率,房企融资已是难上加难。为了缓解资金紧张的困境,不少房企只能绕道“找钱”,信托成为房企的融资新战场。

相关信托研究人士指出,在房地产企业融资受限的情况下,由于房地产开发对资金量的要求非常高,房企肯定要寻找新的融资替代项目。目前来看,二级市场的融资也被封死,地下钱庄也是一个处于灰色角落的方式,而信托由于具备一定的合法性,加上成本较地下钱庄低很多,在效率方面也比银行贷款高,因此备受房企的欢迎。

该名人士称,信托融资可为开发商提供一套非常个性化的融资方案,与银行贷款的单一性相比,信托融资的形式、期限也多种多样,因此房地产信托发展较快。

今年以来,已有不少房企公告,通过信托方式进行融资或引

入信托公司合作开发项目。据了解,今年前三季度房地产信托项目的数量已经达到09年的三倍以上。

权威机构数据显示,今年前10月全国信托公司发行的房地产信托产品就高达1500亿元,其中7-9单月均超过200亿元,10月为178亿元,截至11月19日,11月房地产信托融资已达74亿元。房地产市场对信托的需求正日益旺盛。

众所周知的是,信托产品的利率比银行贷款利率要高,房企通过信托融资的成本起码在12%以上甚至更高达20%,几乎是银行借贷的两倍。金融学家杜丽虹表示,在银行信贷收紧的情况下,再高的利率对房企而言已经不是重要考虑的因素了。

## 资金受限

但房企这条高利率融资的路子,现在也面临被叫停的危险。倘若地产信托真的暂停,这对房企资金链而言将是新考验。

相关知情人士以深圳某物业为例解释,长期以来该项目以年息13%来发行房地产信托,让购买者在购房得到一定的优惠,

如房价在打八折的基础上再优惠十万元,以此来锁定买家。如果信托一旦被叫停,加上现在限购限贷的影响,基本上购房者就会减少,这对开发商而言将产生较大的影响。

一名信托研究人士向观点地产新媒体表示,在融资受限资金吃紧的情况下,房企最直接的做法是停止或者暂缓开工,如果资金问题依旧未能得到缓解,房价就会开始出现松动,房企更可能会通过转让部分储备来换取现金流。

对此,杜丽虹认为,信托叫停对房企的资金链会有一些影响,但预计影响不会太大,因为信托在整个地产行业中提供的资金量的比例还不是很大。

对此,上述研究人士并不否认,其进一步解释称,尽管近期信托融资发展较快,但相对于房地产行业整个行业的投资而言,其所占的资金量仍不足5%。房地产项目的投资资金主要来自于定金、预售款及开发商自有资金等,其中,银行贷款作为资金最原始的来源,所占比例最高,基本上占有50%以上。

该名研究人士续指,由于信托资金参与房地产项目的开发相对早期,实际上对房企的影响

较小,可能只对项目的取得有一定的影响。

## 另谋出路

面对着信托融资的随时叫停,房企们眼下的首要任务,估计是开始另谋融资出路了。

杜丽虹指出,近期兴起的地产私募基金或是房企未来融资的新方式。她透露,今年成立的地产基金已经有100多只,但其所提供的资金量依然有限。

但有研究员指出,私募基金在短期内很难成气候,原因在于整个法律体系不健全,还需承担较大的风险。另外,由于私募基金目前仍受到不少的限制,想达到房地产信托基金的规模并非易事。

在此情况下,民间募资对于房企可能也不是个好选择。相关知情人士表示,现在政府的姿态非常明显,如果连信托的门也关上,一些小型的地产公司或二三线城市的公司就会转向寻求民间的高息贷款,但这会存在较大的风险。

一名业内人士表示,部分开发商可以选择抵押贷款等方式曲线求存。“做实业的集团通过抵押从银行贷款再临时借款给集团内的房地产公司。一些实力

雄厚的开发商还是可以融到钱的,只是不能从社会上融钱,要从企业内部来融钱。可能一些小开发商就要死掉了,只能通过降价促销。”

上述人士称,银行采取对开发商资金的限制,主要由于现在房价过高,预期房地产行业风险较大。等到房价有所下降,风险降低,银行还是愿意继续贷款,“不会把这个行业打死。”

据《观点地产网》

