

亚新集团、中联创地产与省内高校拉开“校企共建”序幕

本报讯 10月19日,亚新集团、中联创地产与省内高校“校企共建”暨“实习基地”授牌仪式在亚新集团总部大厦举行,6所高校的校方领导、大学生实习基地“授牌”授予亚新集团。由此,亚新集团、中联创地产与省内高校“校企共建”序幕拉开。

亚新集团副总裁、亚新地产、中联创地产总经理毕海涛详细介绍了亚新集团、中联创地产的发展和校企共建战略,并从企业的角度对校企共建战略,提出了发展思路和畅想。亚新集团、中联创地产始终高度重视和高等院校的交流与合作,希望通过“校企共建”战略,与省内外知名高校建立长久、稳固的战略合作关系,为公司可持续发展奠定坚实的基础。

为引进和培养本土化人才,亚新自2009年开始实施针对优秀应届大学毕业生的校园招聘“凤凰计划”,分别于2009年4月、2009年11月、2010年3月深入省内外8所知名高校开展了3次校园招聘,共引进近20名优秀大学毕业生。目前这些大学生已被分配到各个部门岗位上并快速成长。目前,2011年的校园招聘已经启动,计划招聘25到30名优秀毕业生作为集团发展的储备人才。

据悉,此举不仅为毕业生创造更多的实习和就业机会,高校相关专业的老师也将到公司给员工们进行培训,从而促进企业的快速发展。此种合作方式在河南省内尚属首例,为省内高校和企业的合作模式开辟了一条全新的道路。(黄晓娟)

据悉,此举不仅为毕业生创造更多的实习和就业机会,高校相关专业的老师也将到公司给员工们进行培训,从而促进企业的快速发展。此种合作方式在河南省内尚属首例,为省内高校和企业的合作模式开辟了一条全新的道路。(黄晓娟)

建业融入巨额外资 助推中原经济建设

——建业地产(832.HK)成功发行3亿美元固定收益债券

本报讯(记者 黄晓娟)建业地产股份有限公司(832.HK)近日成功发行3亿美元5年期固定收益债券,年票息率12.25%,发行得到国际资本市场积极响应,最终获6倍超额认购。

本次债券发行前,建业地产获国际顶级评级机构标准普尔(S&P)BB-/B+评级、穆迪(Moody)Ba3/B1的评级。本次发行全球路演原定于10月8日自香港开始,经新加坡、伦敦、纽约、波士顿,于10月15日完成发行定价,但由于认购踊跃,共有148家投资机构认购,路演团队主动减少路演时间,于10月13日提前定价,并以3亿美元高限确定发行规模;原定利率区间为12.25%至12.75%,

最终以12.25%低位完成定价。此次发行创下中国同类评级房地产企业发行最大订单和最低票息两项纪录。

此次债券认购者中,亚洲投资者占58%,欧洲投资者占29%、美国投资者占13%。其中,基金投资者占77%,保险公司占10%,银行占7%,私人银行和其他投资者占6%。专业分析师指出,建业地产此次发行的债券组合非常理想,以欧美投资者为代表的国际一流投资基金所占比重大于其他同类公司。

据悉,此次建业地产筹资所得,将注入建业住宅集团(中国)有限公司,主要用于郑州等重点市场的土地购置,增加其土地储备。10月8日建业地产启动发行路演之时,

正逢国内宏观调控政策愈加严厉之际。由于建业地产上市之后业绩稳定,基本面良好,负债比例较低,品牌知名度和美誉度较高,并与国际知名企业凯德置地有着良好的合作,因而获得了投资者的广泛认可与青睐。建业地产董事局主席胡葆森感言:“这几次海外资本市场融资,一次比一次容易。这得益于企业一以贯之的核心价值和能够解决可持续发展问题的省域化发展战略。”

据了解,2006年~2007年,凯德置地先后两次共注资约11亿元人民币参股建业地产;2008年6月6日,建业地产成功登陆香港联交所主板,募得资金13.75亿港元;2009年9月,建业地产发行可转换债券得1亿美元。加上

此次募集外资,建业地产在四年内共为河南注入外资约8亿美元,不仅为中小企业融资提供了可资借鉴的标本,也为民营企业助推河南经济建设起到了良好的示范作用。

目前,随着“限贷令”和“限购令”的出台,国内宏观调控形势严峻,楼市未来预期更加扑朔迷离。这种形势下,建业地产能够获得投资者的信赖与支持,更加明确地验证了建业省域化发展战略的价值所在。建业此次债券发行成功,将进一步增强公司的资金实力,为公司开发业务的快速发展提供资金支持。业内认为,得益于此,建业地产在河南省尤其是郑州等重点城市的行业领导地位将进一步得到巩固。

四大关键词

2010年已经过去了大半,对于郑州的房地产市场而言,2010年是不平凡的一年。新房、二手房、土地市场,都经历了从“寒冬”到“酷暑”的惊天大逆转。今年前三季度,郑州楼市究竟走过了怎样一条曲线?与前几年相比,又有什么样的新现象?本报对郑州前三季度楼市行情进行盘点,力图把市场的跌宕起伏直观地呈现给读者。

解读前三季度郑州楼市

本报记者 黄晓娟



关键词:政策影响

“9·29新政”作用之疑

出台不久的“9·29新政”较之前信贷政策更加严厉,首套房首付比例统一调高至30%,二套房调高至50%,三套及以上更是直接暂停贷款。

同致行运营总监曹庆伟分析,“9·29新政”采用“一刀切”的方式对市场进行调控,其政策目的在于通过压制商品房购房需求来缓解市场目前供求失衡,遏制房价上涨,同时不可避免地打压了部分刚性需求者。

“9·29新政”直接抑制部分刚性需求和中小投资需求,短期影响会在3~6个月。”曹庆伟坦言。全国楼市交易量在短期内将再次走低。但介于郑州楼市供给不足的压力和旺盛的

刚需现状,“9·29新政”对郑州楼市的影响也局限在短期交易量的减少,而对房价抑制作用微弱。

投资、自住释放速度减缓

曹庆伟分析,新政对需求的全面打压使未来1~2年内郑州市投资和自住需求的释放速度将被迫减缓,但我市乃至全省的城市化进程和人口结构决定了房地产仍然是最佳的保值、增值渠道,中期和长期郑州乃至河南省楼市价格增长不容置疑,政策作用下房价增速将有所放缓。但根据以往的经验,压制需求必然引发后续增长。同致行研究部认为,“保障房”、“物业税”才是政府应对未来行

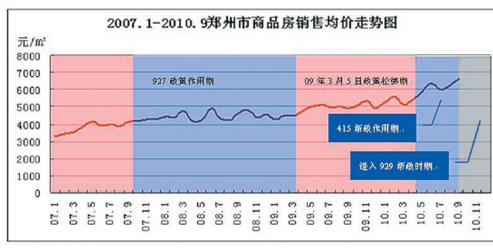
业调控的长期考虑。

一线城市市场或将转型

“这轮调控恐怕长期的影响会有3~5年。”曹庆伟坦言。他认为,“9·29新政”只是抑制需求的阶段性政策,无法解决房地产市场的根本问题,而保障房建设及物业税等政策作为政府宏观调控的后招,将对全国和郑州市房地产市场产生长期深远的影响。

同致行研究部认为,届时一线城市的房地产市场将进入真正的转型期。但二三线城市房地产市场受刚需的支撑,仍处于快速增长时期,成为投资需求更为青睐的投资区域,市场仍存在较大波动风险,成为政策调控的焦点。

政策影响下的郑州楼市走势图



数据来源:同致行研究中心

关键词:商品房市场

商品房市场供大于求

2010年前三季度郑州市商品房新增供应783.04万平方米,同比增长99.33%。商品房销售量为833.93万平方米,同比上涨8.03%。商品房累计销售面积为833.92万平方米,同比上涨3.19%。整体市场表现仍供大于求,致使房价在调控中节节攀升。

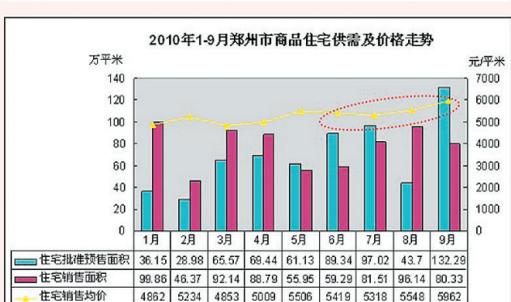
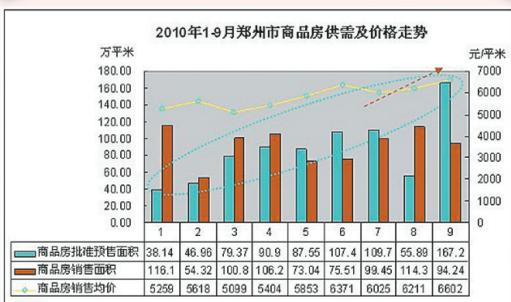
从2010年1~9月商品房供需及价格走势来看,商品房供给量逐月增加,而销售量在4月楼市新政出台后下滑,楼市供求关系连续两个月供大于求,但8月需求重新释放,9月市场呈现供需两旺的态势。2010年1~9月郑州市商品房销售价格保持稳步上升。从价格走势分析,上半年每月商品房均价都在5000元/平方米以上,9月份商品房成交价格创新高,商品房均价为6620元/平方米,环比上涨6.3%,同比上涨33.56%。

商品住宅供应紧张尚未缓解

2010年1~9月,郑州市商品住宅(含多层、高层、别墅、经济适用房)投放量快速增长,总体投放住宅623.63万平方米,同比上涨85.42%,结束了自2008年投放量持续下降的趋势,且9月投放量达到年内最高点。2010年前三季度郑州市商品住宅销售量为700.38万平方米,较去年同期上涨2.61%。截至9月底郑州市商品住宅的供需比为0.89,供应紧张尚未缓解。

从图表走势上看,2010年前三季度商品住宅价格上涨速度较快。除1、3月份住宅均价在5000元/平方米以下,其他月份均价突破5000元/平方米大关。9月份商品住宅均价达到5962元/平方米,直逼6000元/平方米。同致行研究部认为,受郑州市住宅市场供及不足的影响,住宅的交易价格仍将在半年或一年内保持上涨势头。

根据最新的住房建设计划,2010年郑州市将建造各类住房1526万平方米,其中年内供应商品房700万平方米,经济适用房180万平方米,合计880万平方米,目前1~9月份房管局总计备案供应各类房源783.04万平方米,但市场已销售833.93万平方米商品房,供给短缺在一年内仍然难以缓解,预计第四季度及2011年上半年郑州市商品房销售量和价格将保持高位。



2010~2012年郑州市住房建设计划				
类别	名称	2010年	2011年	2012年
普通商品住房	纯商品房	400	400	356.1
	城中村改造配套商品房	300	300	400
保障性住房(万平方米)	廉租住房	165	19	19
	经济适用房	180	260	260
	公共租赁住房	10	46.9	47.8
	限价商品住房	60	100	100
	棚户区改造	110.9	95.3	22.1
	城中村改造村民安置房	200	200	300
市重点工程拆迁安置房	90.1	83.8	100	
国有困难企业集资建房	10	10	10	
合计		1526	1515	1615

数据来源:郑州市房管局

关键词:土地市场

前三季度保障房用地供给体量过半

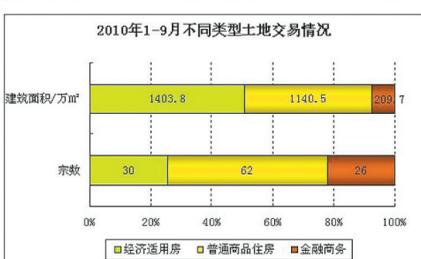
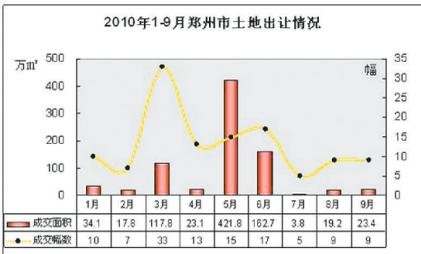
根据2010年国有建设用地供应计划,2010年全年各类住宅计划供地8655亩,其中,保障性住房、棚改房和自住性中小套型普通商品房用地比例占90%。

2010年一季度郑州市商住房地计划仅为521.62亩,二季度,郑州市普通商品住宅用地投放量闸门大开,供地计划达到3282.44亩,不仅比一季度增长了5倍多,还比2009年同期增长了7倍多。整体看来上半年土地市场供给充足,且供给重点侧重保障房。

2010年前三季度郑州市土地市场交易活跃,1~9月累计成交住宅和商务金融土地118宗,合计12354.6亩,约823.6万平方米,交易量是2009年同期的4倍。

从数据分析看,2010年前三季度交易的土地可以为市场提供2754.06万平方米、约27.5万套商品房和保障住房,供给体量空前。

同致行研究部统计,2010年1~9月,经济适用房划拨面积占全市土地交易的50.97%,占前三季度土地市场的半壁江山。普通商品住宅用地仅占41.41%,商务金融用地占比例更少仅7.61%。前三季度年经济适用房用地供给占绝对份额,可见政府对保障房建设的重视。这对高房价震慑下外来人口的吸纳起到了一定弥补,保证了城市化进程的稳健推进。另外,就成交绝对量来看,普通商品住宅成交量为3620.1亩,同比增幅为42.2%,供给力度也相当可观。



数据来源:同致行研究中心

未来两年商品房供给不足有待缓解

根据2010年郑州市国土局发布的土地供应计划,2010年全年计划供给各类住宅用地仅8655亩,但从国土局网站交易信息统计来看,前三季度郑州市仅划拨经济适用房和成交的商品住房用地已经高达11882.7亩,已经超出全年供应计划,预计第四季度郑州市土地供应将大幅减少。初步估算前三季度成交住宅土地总建筑面积约2544.3万平方米,即将为市场提供约25万套商品住房和保障住房,其中保障房和商品房比例相当。

曹庆伟认为,2010年前三季度郑州市土地供给十分充足,未来1~2年内将极大缓解楼市供给不足的压力。但从交易土地类型来看,将近半数的土地为保障住房用地,未来将分化郑州

居民的刚性需求。但这些土地建成的住房真正投放市场也大约需要1~2年的时间。所谓远水解不了近渴,尽管面临新政一再调控,未来一年内郑州市商品房供给仍然紧张,房价短期内难以出现大幅松动。

关键词:二手房市场

2010年以来二手房市场表现相对稳定,4月受“新国十条”政策的调控影响及国家关于“二套房”认贷又认贷“的新标准等一系列政策组合出台后,市场进入观望期,成交量出现波动,但6月之后市场销售量出现反弹,

且开始稳定增长。2010年前三季度,郑州市二手房累计成交258.49万平方米,同比增长25.77%。

2010年各月,二手房均价同比增长率均在25%以上,5月份最高达到30.77%,增长十分迅速。随着4月份

遏制房价过快上涨的宏观调控开始以来,市场的观望氛围加重,加上购房者的“买涨不买跌”的从众心理,使得快速上涨的二手房房价开始平稳,但价格增幅相当稳定。同致行研究部认为,我市二手房市场多年来起伏

不定,2010年上半年虽然受到新政影响,但二手房销售业绩已经上升到一个新高度。随着一手房源价格的持续攀升,二手房供给市场的逐渐成熟和中介机构信誉的提升,未来二手房需求将得到有效释放。