

# 任志强、马光远微博激战 开发商现在不差钱

近日,华远地产董事长任志强通过微博和北京律师马光远打起了嘴仗,争论的焦点是开发商的资金链。任志强的观点是现阶段开发商资金无虞。“去年到位资金7万多亿,才投资了4万多亿。咋就没钱了?”而马光远则称任志强偷换概念,这是“任志强经常的欺骗伎俩”。

开发商究竟不差钱?去年实现销售大丰收的各大房企,在今年这个政策严冬,是继续“死扛”,还是会终因顶不住资金链压力而举起降价大旗?

《每日经济新闻》

任志强

马光远



## »微博激战

### 任志强炮轰:别不懂装懂

让任志强认为现阶段开发商资金雄厚,没有断链压力的是国家统计局今年1月17日发布的《2010年全国房地产市场运行情况》。根据国家统计局统计,2010年,房地产开发企业资金来源72494亿元,全国房地产开发投资482672亿元。

任、马二人的微博嘴仗,便是由对国家统计局数据的不同理解引发。马光远把任志强所说的7万多亿元到位资金称作“任志强经常的欺骗伎俩”。

马光远认为任志强是在偷换概念,他表示国家统计局明明说的是开发商的“资金来源”,而任志强称之为“到位资金”,然后又把“到位资金”偷换成开发商的现金流。

他在微博中公开回应任志强:“买地的9000多亿你减去了吗?开发商这一年不还债了?没有别的支出了?亏你还是董事长,起码的财务知识你懂不懂?”任志强则说,到位资金减去完成投资额后的余额是现金流,购买土地款列在完成投资中计算,早就一并扣除了,还贷时到位资金已扣除了。“别不懂装懂了。学学看报表。我不想给你当老师教基础课!”

## »业内观点 房企至少可撑6个月,但变数很大

任志强和马光远对国家统计局《2010年全国房地产市场运行情况》中部分数据的不同解读,目前都属于一家之言。由于大部分在A股、H股上市的房地产商尚未公布2010年年报,所以我们尚无法通过公开的财务数据,了解开发商资金链的切实情况。不过,根据去年开发商的销售额、新开工程量、购地量以及公开的融资数据,外界仍然可以大致了解开发商目前的财务情况。

正略钧策管理咨询合伙人薛迺文说,从他对部分地产企业的调查来看,开发商的实际财务情况和国家统计局统计的数据比例比较一致,整体的财务状况要强于去年同期。

中原地产研究中心高级研

究经理刘渊也介绍,去年四五月份,中原地产曾根据开发商2009年的年报和当时的月度销售,对万科、金地、中海在内的10家房地产企业的资金链状况进行测算。结果是按照去年4月份时的销售量,这些公司的资金至少可以维持6个月以上。

去年9月份后,大部分开发商的销售表现要远远好于去年四五月份,万科、保利等开发商更是取得了月销售100亿元的佳绩,因此今年开发商的财务状况要好于去年。业内认为即使未来开发商的销售额重新落到去年四五月份的水平,现有资金能支撑6个月以上。

但是,仅凭目前所掌握的资金,并不足以保证开发商的资金链无忧。薛迺文认为,银根

的收紧以及正在进行的房地产宏观调控都会让今年房地产企业的财务状况变得艰难。中国指数研究院副院长陈晟认为,未确定的金融贷款政策,是悬在开发商头顶的“达摩克利斯之剑”,成为增加房企财务压力的不确定因素。他说,不仅是开发贷的收紧问题,由于今年的信贷总额未确定,与之相关的开发贷、购房按揭贷款额度也均未确定,这会进一步增加开发商财务上的不确定性。

在2008年时,曾有部分开发商通过占用包括建筑商在内的供应商货款来应急。但薛迺文认为,今年这一渠道也会“此路不通”。原因是整体银根收紧的情况下,上游和下游的部分企业也会趋向资金紧张。

## »实际情况 部分开发商提前“找钱”

中国房产信息集团联席执行总裁丁祖昱给出了多年来对楼市最悲观的预测:“楼市开始进入速冻期,时间将持续半年到一年,限购真给力啊,中低档物业价跌量平,中档物业微跌量缩,高档物业价平量无,一、二、三线城市全受影响。”

陈晟表示,由于限购令的存在,部分开发商甚至在降价后也可能遇到房子卖不出去的情况,因此必须在市场调整前及时卖房,才能确保资金的安全。

不过,他们的看法并没有得到广泛认同。刘渊说,受限购令影响的主要是一线和部分二

线城市,大部分二三线城市旺盛的刚性需求仍然可以帮助开发商获得较高的销售业绩。

无论如何,在市场趋势未见了之际,开发商对资金压力的担忧正逐步升级。克而瑞研究中心总经理程啸天预计,最早在今年的四五月份就可能会出现大规模的降价促销潮。

但是,大幅度降价并不是开发商所愿意的。这使得很多开发商在年前就做好准备,早早地开始着手解决资金问题。

2月11日,多位上海移动的客户收到了一则自称是“中国平安毛经理”的短信。短信称,平安信托力推的睿石19号全功

能房地产信托基金,拟投向金地、绿城、雅居乐、富力等知名开发商的优质项目,收益率将超过10%。

同策房地产研究咨询机构统计,仅今年1月,部分开发商通过境外发行高息票据和信托融资超过160亿元。程啸天说,各类房地产投资基金也在向开发商输送资金,这使得开发商在部分短期借款到期后,仍然有足够的民间借贷注入。

薛迺文说,开发商愿意付出高额融资成本,一方面是为了减轻短期还款的压力,确保资金链不断,另一方面也是赌后期房价和利率的双重上涨可能。

## »相关新闻

### 10只地产股今年撑得住

2011年,地产调控政策势必延续。但经验告诉我们,观望期过后,将会是成交量的上升,这意味着房地产股票或许会迎来不错的投资机会。

#### 两大投资方向

具体来看,房地产上市公司存在两个方面的投资机会,其一,为二三线城市开发商,其二,商业地产有望迎来繁荣期。

目前,我国的城市化率约为45%,远低于欧美发达国家,城镇化建设加速将大幅提高城镇居民购房需求。因此,二三线城市的优势开发商在2011年将具有不错的投资机会。此外,商业地产有望迎来繁荣期。一方面,商业地产基本不会受到目前的政策调控影响,更重要的是,受到通胀的影响,商业地产无论是交易量还是租金价格水平,都将存在很大的提高潜力。

#### 10只地产股可期待

将房地产上市公司资金对销售的保障能力作为衡量增长潜力的重要依据,结合当前估值水平,筛选出2011年最值得期待的10只地产股,它们是:万科A、保利地产、金融街、华发股份、荣盛发展、滨江集团、万通地产、栖霞建设、中天城投、格力地产。

其中,万科和保利近两年正在加速在二三线城市进行布局,金融街作为商业地产龙头企业,将充分受益于即将到来的繁荣期。而其余7家公司,均为二三线城市的房地产开发领军企业,并且,与历史估值相比,它们目前的估值都很低,未来有很大的估值回归空间。 《投资者报》

代码	名称	收盘	涨跌(%)	代码	名称	收盘	涨跌(%)	代码	名称	收盘	涨跌(%)	代码	名称	收盘	涨跌(%)
002214	中航电子	38.34	1.97	002290	华邦地产	31.57	0.32	002437	海通证券	70.85	2.93	002211	中航电子	38.34	1.97
002219	中航光电	30.45	2.29	002291	华邦地产	30.88	1.86	002438	海通证券	70.02	2.08	002212	中航光电	30.45	2.29
002220	中航光电	30.45	2.29	002292	华邦地产	30.88	1.86	002439	海通证券	70.02	2.08	002213	中航光电	30.45	2.29
002221	中航光电	30.45	2.29	002293	华邦地产	30.88	1.86	002440	海通证券	70.02	2.08	002214	中航光电	30.45	2.29
002222	中航光电	30.45	2.29	002294	华邦地产	30.88	1.86	002441	海通证券	70.02	2.08	002215	中航光电	30.45	2.29
002223	中航光电	30.45	2.29	002295	华邦地产	30.88	1.86	002442	海通证券	70.02	2.08	002216	中航光电	30.45	2.29
002224	中航光电	30.45	2.29	002296	华邦地产	30.88	1.86	002443	海通证券	70.02	2.08	002217	中航光电	30.45	2.29
002225	中航光电	30.45	2.29	002297	华邦地产	30.88	1.86	002444	海通证券	70.02	2.08	002218	中航光电	30.45	2.29
002226	中航光电	30.45	2.29	002298	华邦地产	30.88	1.86	002445	海通证券	70.02	2.08	002219	中航光电	30.45	2.29
002227	中航光电	30.45	2.29	002299	华邦地产	30.88	1.86	002446	海通证券	70.02	2.08	002220	中航光电	30.45	2.29
002228	中航光电	30.45	2.29	002300	华邦地产	30.88	1.86	002447	海通证券	70.02	2.08	002221	中航光电	30.45	2.29
002229	中航光电	30.45	2.29	002301	华邦地产	30.88	1.86	002448	海通证券	70.02	2.08	002222	中航光电	30.45	2.29
002230	中航光电	30.45	2.29	002302	华邦地产	30.88	1.86	002449	海通证券	70.02	2.08	002223	中航光电	30.45	2.29
002231	中航光电	30.45	2.29	002303	华邦地产	30.88	1.86	002450	海通证券	70.02	2.08	002224	中航光电	30.45	2.29
002232	中航光电	30.45	2.29	002304	华邦地产	30.88	1.86	002451	海通证券	70.02	2.08	002225	中航光电	30.45	2.29
002233	中航光电	30.45	2.29	002305	华邦地产	30.88	1.86	002452	海通证券	70.02	2.08	002226	中航光电	30.45	2.29
002234	中航光电	30.45	2.29	002306	华邦地产	30.88	1.86	002453	海通证券	70.02	2.08	002227	中航光电	30.45	2.29
002235	中航光电	30.45	2.29	002307	华邦地产	30.88	1.86	002454	海通证券	70.02	2.08	002228	中航光电	30.45	2.29
002236	中航光电	30.45	2.29	002308	华邦地产	30.88	1.86	002455	海通证券	70.02	2.08	002229	中航光电	30.45	2.29
002237	中航光电	30.45	2.29	002309	华邦地产	30.88	1.86	002456	海通证券	70.02	2.08	002230	中航光电	30.45	2.29
002238	中航光电	30.45	2.29	002310	华邦地产	30.88	1.86	002457	海通证券	70.02	2.08	002231	中航光电	30.45	2.29
002239	中航光电	30.45	2.29	002311	华邦地产	30.88	1.86	002458	海通证券	70.02	2.08	002232	中航光电	30.45	2.29
002240	中航光电	30.45	2.29	002312	华邦地产	30.88	1.86	002459	海通证券	70.02	2.08	002233	中航光电	30.45	2.29
002241	中航光电	30.45	2.29	002313	华邦地产	30.88	1.86	002460	海通证券	70.02	2.08	002234	中航光电	30.45	2.29
002242	中航光电	30.45	2.29	002314	华邦地产	30.88	1.86	002461	海通证券	70.02	2.08	002235	中航光电	30.45	2.29
002243	中航光电	30.45	2.29	002315	华邦地产	30.88	1.86	002462	海通证券	70.02	2.08	002236	中航光电	30.45	2.29
002244	中航光电	30.45	2.29	002316	华邦地产	30.88	1.86	002463	海通证券	70.02	2.08	002237	中航光电	30.45	2.29
002245	中航光电	30.45	2.29	002317	华邦地产	30.88	1.86	002464	海通证券	70.02	2.08	002238	中航光电	30.45	2.29
002246	中航光电	30.45	2.29	002318	华邦地产	30.88	1.86	002465	海通证券	70.02	2.08	002239	中航光电	30.45	2.29
002247	中航光电	30.45	2.29	002319	华邦地产	30.88	1.86	002466	海通证券	70.02	2.08	002240	中航光电	30.45	2.29
002248	中航光电	30.45	2.29	002320	华邦地产	30.88	1.86	002467	海通证券	70.02	2.08	002241	中航光电	30.45	2.29
002249	中航光电	30.45	2.29	002321	华邦地产	30.88	1.86	002468	海通证券	70.02	2.08	002242	中航光电	30.45	2.29
002250	中航光电	30.45	2.29	002322	华邦地产	30.88	1.86	002469	海通证券	70.02	2.08	002243	中航光电	30.45	2.29
002251	中航光电	30.45	2.29	002323	华邦地产	30.88	1.86	002470	海通证券	70.02	2.08	002244	中航光电	30.45	2.29
002252	中航光电	30.45	2.29	002324	华邦地产	30.88	1.86	002471	海通证券	70.02	2.08	002245	中航光电	30.45	2.29
002253	中航光电	30.45	2.29	002325	华邦地产	30.88	1.86	002472	海通证券	70.02	2.08	002246	中航光电	30.45	2.29
002254	中航光电	30.45	2.29	002326	华邦地产	30.88	1.86	002473	海通证券	70.02	2.08	002247	中航光电	30.45	2.29
002255	中航光电	30.45	2.29	002327	华邦地产	30.88	1.86	002474	海通证券	70.02	2.08	002248	中航光电	30.45	2.29
002256	中航光电	30.45	2.29	002328	华邦地产	30.88	1.86	002475	海通证券	70.02	2.08	002249	中航光电	30.45	2.29
002257	中航光电	30.45	2.29	002329	华邦地产	30.88	1.86	002476	海通证券	70.02	2.08	002250	中航光电	30.45	2.29
002258	中航光电	30.45	2.29	002330	华邦地产	30.88	1.86	002477	海通证券	70.02	2.08	002251	中航光电	30.45	2.29
002259	中航光电	30.45	2.29	002331	华邦地产	30.88	1.86	002478	海通证券	70.02	2.08	002252	中航光电	30.45	2.29
002260	中航光电	30.45	2.29	002332	华邦地产	30.88	1.86	002479	海通证券	70.02	2.08	002253	中航光电	30.45	2.29
002261	中航光电	30.45	2.29	002333	华邦地产	30.88	1.86	002480	海通证券	70.02	2.08	002254	中航光电	30.45	2.29
002262	中航光电	30.45	2.29	002334	华邦地产	30.88	1.86	002481	海通证券	70.02	2.08	002255	中航光电	30.45	2.29
002263	中航光电	30.45	2.29	002335	华邦地产	30.88	1.86	002482	海通证券	70.02	2.08	002256	中航光电	30.45	2.29
002264	中航光电	30.45	2.29	002336	华邦地产	30.88	1.86	002483	海通证券	70.02	2.08	002257	中航光电	30.45	2.29
002265	中航光电	30.45	2.29	002337	华邦地产	30.88	1.86	002484	海通证券	70.02	2.08	002258	中航光电	30.45	2.29
002266	中航光电	30.45	2.29	002338	华邦地产	30.88	1.86	002485	海通证券	70.02	2.08	002259	中航光电	30.45	2.29
002267	中航光电	30.45	2.29	002339	华邦地产	30.88	1.86	002486	海通证券	70.02	2.08	002260	中航光电	30.45	2.29
002268	中航光电	30.45	2.29	002340	华邦地产	30.88	1.86	002487	海通证券	70.02	2.08	002261	中航光电	30.45	2.29
002269	中航光电	30.45	2.29	002341	华邦地产	30.88	1.86	002488	海通证券	70.02	2.08	002262	中航光电	30.45	2.29
002270	中航光电	30.45	2.29	002342	华邦地产	30.88	1.86	002489	海通证券	70.02	2.08	002263	中航光电	30.45	2.29
002271	中航光电	30.45	2.29	002343	华邦地产	30.88	1.86	002490	海通证券	70.02	2.08	002264	中航光电	30.45	2.29
002272	中航光电	30.45	2.29	002344	华邦地产	30.88	1.86	002491	海通证券	70.02	2.08	002265	中航光电	30.45	2.29
002273	中航光电	30.45	2.29	002345	华邦地产	30.88	1.86	002492	海通证券	70.02	2.08	002266	中航光电	30.45	2.29
002274	中航光电	30.45	2.29	002346	华邦地产	30.88	1.86	002493	海通证券	70.02	2.08	002267	中航光电	30.45	2.29
002275	中航光电	30.45	2.29	002347	华邦地产	30.88	1.86	002494	海通证券	70.02	2.08	002268	中航光电	30.45	2.29
00															