

打响“绿城”保卫战

着眼于房地产业发展,着眼于对于购房者利益的保障,“保卫绿城”就是捍卫地产应有的光荣。

地产评论员 冯燕 金喆



“对于企业来说,命运只有两个字,生、死,无他。我们所能探讨的,是在目前的市场条件下,如何找出一条活路,穿越冷冬。”

绿城集团董事长 宋卫平

地产评论员 冯燕 金喆

反常——危机中的坚守

以产品为傲的绿城被危险笼罩,却仍有部分房企坚守强调产品的底线。这种在危机中的坚守,在不景气的市场环境更显可贵,更令人尊重。

2011年金地集团为上海奉献了一座18万平方米的原版褐石街区,一个美好年代的居住环境——金地艺境;2012年,在航头,金地艺华年即将“上演”。这是金地重金精心打造之作,是其继金地艺境之后对褐石建筑的又一次解读。不断创新、塑造精品,成为了这家品牌房企低调而不倦的行为坐标;

作为知名的豪宅践行者,香港九龙仓集团自进入上海以来,一直以港式精致豪宅塑造者做自我要求,九龙仓·玺园以其独特、大气、国际化的气质,在新江湾城独树一帜;

上海房地产圈中,瑞士品牌始终凭借着稳健和品质的总体基调,扎实开拓着精品地产路线。在地产风云变幻的2011年末,瑞士品牌缔造者城建置业推出首个别墅项目——安享瑞仕华庭,依然秉承其对于产品的执着,填补着西上海门户无高端成品别墅社区的空白;

作为上海顶级豪宅,鹏欣白金湾邸为居住者提供了丰富的、多层次的选择。2012年1月,鹏欣·一品漫城浅山别墅亮相,其深入细腻的打造以及对居住与文化的深度探究,让人坚信,好的产品一定会有好的回报……

2012年的房地产市场调控依然不见放松,但绿城似乎并没有成为“前车之鉴”,“绿城”们对于产品的执着也依然没有放松。

阵痛——先行者之殇

在这个充斥着各种不负责任的经济行为的市场,在被劣质产品不断伤害的消费者心目中,对于产品的执着和坚守无疑应该受到大力的褒扬。但绿城作为毋庸置疑的产品主义者,却在房地产调控中遭受到危机、挫败,这里除了绿城自身对于行业发展趋势的把握欠妥之外,更重要的原因在于先行者之殇。

黄金十年,在某种意义上就是房地产行业粗放、急速发展的十年,这十年带给房地产行业灿烂的同时,也带来了各种堪称严峻的后果。

大批非专业的企业资本受高利润驱使而流入房产制造行业,趋利性使很多资本只着眼于盲目推高房价,产品意识却很淡漠。于是,一些“楼歪歪”、“楼脆脆”屡见不鲜。

调控后的严冬中,投资性资本溢出,但诸如绿城般慢工细活、专注高端产品的品质企业反受连累。在市场环境火爆之时,绿城们并没有获得比其他资本更高的回报;而在市场不景气之时,却遭遇到更严峻的现实。

警醒——保卫绿城

房地产行业因绿城危机而惴惴不安。坚持产品主义的企业在这一轮严冬中能否生存,直接影响到大批开发商对发展模式的选择。着眼于房地产行业发

展,着眼于对于购房者利益的保障,“保卫绿城”就是捍卫地产应有的光荣。绿城从来没放弃自救,通过数次出售股权,绿城不断回笼资金。而众多力挺之声,也显示出人们对于这个行业所应有的产品价值的尊重和期许。

去年11月5日,阿里巴巴集团百余名员工响应集团主席马云号召,前往绿城旗下的楼盘看房。有消息称,中投公司、滨江集团、海航等企业纷纷向绿城伸出援手。

易居中国董事局主席周忻则在微博中表示,“绿城要破产”,你信吗?我坚决不信!这么大的一个企业绝不会这么容易倒下!面对严峻的调控形势,作为高端品牌开发商绿城地产,有困难是一定的!”

而融创中国的孙宏斌也在微博中称,“我支持绿城的主要原因:对产品的态度。你可以学习可以买材料买技术,但很难学到买来对产品执着的态度。绿城肯定没问题,渡过难关的绿城会更优秀。”

2月18日,其又在微博中透露,“一个全球顶级基金同时买了融创和绿城的股票。”

我们坚信产品力的重要性,更坚信产品力的坚守者在任何市场中都不应该成为被淘汰的一方。如果那样,将是对市场、对行业、对购房者最大的伤害。



“绿城倒闭了,那是中国房地产的悲哀。”

该倒闭的应该是那些产品做得差、不对客户负责的企业。如果绿城倒闭了,那是中国房地产的悲哀。

我觉得绿城没有大家说的那么困难。担心绿城什么呢?主要就是他做过几笔信托?但是我觉得能做成信托,不是每个企业都可以的。做信托对企业是好事不是坏事。另外,绿城的产品很好,它有大量的库存,如果它肯降价一定卖得出去。

——孙宏斌(融创集团董事会主席)



“绿城还不至于破产。”

房企的负债率普遍居高,一般都在70%以上,绿城高达163%的负债率只能说明之前企业决策没有把握好。

但从目前来看,绿城还不至于破产。毕竟还有很多土地资产和楼盘,只要价格下降,成交量就会增加,资金会得到回笼。

——尹伯成(复旦大学房地产研究中心主任)



“宋卫平更像是一个艺术家。”

绿城死不了。当然,这是有一定条件的。

绿城,堪称中国房地产开发业的一面旗帜,皆因其对楼盘质量和物业服务的执着追求。在一定程度上,宋卫平更像是一个艺术家,在产品塑造上是一个完美主义者。

——杨旭红(上海易居房产综合研究部部长)

◎ 困扰中的绿城

■高负债率 2011年绿城上半年年报显示,现金及银行存款人民币97.46亿元,总借贷约350亿元,净资产负债率高达163.2%。

■银监会调查风波 2011年9月,有消息传出“银监会责令信托公司调查绿城集团”。

■股价大跌30% 2011年9月22日,绿城中国股票“惨跌”,当日盘中一度低见4.43港元,跌17.35%。到9月27日为止,绿城中国的股票市值下跌近30%。

■“被破产门” 2011年11月1日,网络出现绿城“申请破产”的消息,宋卫平回应“被破产”事件,“其实绿城无需引起大家如此大的担忧”,“我们有腾挪的余地,可以出让一部分项目的股权解决资金上的问题”。