



上海地产 星期3 Shanghai Real Estate

星期三
2007年10月24日
主编 尹学尧

B17

飘鹰世纪大厦
精装修酒店式办公房 B18



复地北桥城
温情的力量 B18



地产速递

复地浙江首幅力作亮相

在 19 日开幕的第十四届浙江省房地产博览会上,复地集团在浙江的首度力作——复地·连城国际正式亮相。目前该项目综合楼结构已封顶,一期住宅楼桩基础全面完工,开盘时间为 11 月中旬。

复地·连城国际所在的地块是 2006 年 10 月复地集团成功竞得的。作为复地集团进军浙江市场的开山之作,复地将发挥自己多年来在大盘开发上的经验优势,契合杭州的城市品牌“生活品质之城”,打造最适合杭州人的品质之居,项目将彻底改变杭州东部的人居形象,项目附近的地铁一号线将在 2011 年全线贯通。

据复地集团有关负责人介绍,伴随杭州城市东扩、沿江开发和跨江发展战略的实施和深入,大量的资源要素向东部汇聚,杭州东部的区位优势变得十分明显。以此为契机,万科、中海以及复地等全国性专业房地产开发公司开始正式进入杭州楼市,这些全国性的房地产开发巨头,具备深厚的开发背景和经验,给杭州房产开发注入了更多新观念,新模式,推动了杭州房产品质的提升和开发模式的标准化。

此前不久,复地刚刚宣布收购杭州花园商贸有限公司 100% 股权,并由此获得杭州花园商贸城项目的全部开发权及经营权。复地集团总裁范伟表示,杭州是长三角的重点城市,本次收购将有利于巩固公司在长三角的战略布局。

据悉,复地在长三角地区的房地产项目拓展倾向于选择易于到达的中心城市,目前复地上海、南京、无锡、杭州等地拥有项目。 (韩冬)

五合国际收购华特设计院

2007 年 10 月 19 日,著名跨国设计机构五合国际宣布收购国内甲级设计院华特设计院。至此,五合国际将拥有中国颁发的建筑工程甲级设计资质、工程咨询甲级资质,可大规模从事施工图的设计等相关工作,这无疑使公司“一站式全程服务”的企业理念得到了进一步的完善。

五合国际作为跨国集团,在德国、英国、澳洲、上海、北京、香港设有分支机构,在业内率先提出“5+1”服务模式,整合城市规划、建筑设计、景观设计、室内设计、平面设计五大类专业技术,并在 2005 年 7 月成立全资子公司上海五合智库,其业务范围主要为房地产开发商、投资商、金融机构、政府管理部门提供房地产市场及投资咨询服务。

华特建筑设计公司创建于九十年代初,是国内较早采用股份制组建的建筑设计单位。公司持有国家颁发的建筑工程甲级设计资质,工程咨询甲级资质,下设建筑、结构、钢结构、自控、电气、暖通、给排水、消防、装饰、古建园林、环境艺术、技术经济、工程咨询等 10 多个专业,曾设计完成了北京中电信息大厦、郑州影视大厦、内蒙古临河海天现代城、北京新华印刷厂科研楼等众多较有代表性的优秀作品。 (房蓉)

2007 政策执行关注年之“70/90 规划”(中)

上海万科结盟弘基商业

双方将就上海万科新建项目中社区商业部分进行全面合作

□本报地产评论员 刘扬



位于四川路商业街的弘基假日广场。弘基充沛的商业资源符合上海万科聚焦长三角的战略目标。

日前,上海万科房地产有限公司与上海弘基商业经营管理有限公司正式签定商业地产战略同盟。今后上海万科将与弘基商业就万科所属新建项目中社区商业部分,就前期规划定位、策划、设计顾问、招商运营管理工作,进行全面合作。首个合作项目——万科白马花园同时正式启动。

在此之前,作为房地产界龙头老大的万科,一贯专注住宅房地产的开发,但考虑到目前越来越多的项目既有住宅又包含商业等持有型物业,结合商业物业本身的特性,如果与合适的商业合作伙伴进行联手运作,则将会把握住更多更好的项目机会。

弘基企业机构董事长李永杰表示,成立于 1997 年的上海弘基商业,是一家从事专业商业房地产开发运营、现代商业物业推广和管理、建筑工程设计、房地产策划咨询的企业机构。同时弘基商业拥有一支专业性较强

的管理运营团队,在招商及业态控制与商业推广等方面具有优势。公司开发的徐家汇弘基休闲广场、四川路弘基假日广场等几大休闲广场,均获得业主与消费者的广泛好评,成为其在区域居民的主要休闲娱乐场所。近期公司更是走出上海,相继在长三角、宁波、昆山等地运营弘基休闲广场,其充沛的商业资源符合上海万科聚焦长三角的战略目标。

外界相关专业人士表示,此次,万科与弘基商业的战略合作,既能更好地促进今后项目商业部分的良好开发、运营,同时也能够更有效地集合双方广博的商业资源,进一步拓宽双方各自的地产商业平台。万科与弘基商业的强强联手,将有利推动上海住宅商业在保持持续、稳健发展势态的同时,形成其独特的商业运营模式及品位化商业消费氛围,从而收获良好的社会价值及经济价值的双重效应。

相关链接

万科专心做“减法”

2007 年 7 月 10 日,万科发布公告,将与亚洲最大的房地产上市公司之一,同时也是商业地产领域的佼佼者嘉德置地结成战略合作伙伴。透过嘉德置地全资子公司凯德商用产业有限公司,双方签署了战略合作大纲。根据大纲,未来双方将就万科开发项目中的商业部分展开合作。

通过做减法把万科做成全国第一大房地产公司的王石在近期的深圳万科发展策略发布会上宣称“未来万科会逐渐把住宅以外的大量业务外包”。这其中就包括为万科立下汗马功劳的万科物业。用

王石的话说,按照万科的扩张速度,总有一天万科物业的员工会超过百万人。而这将是万科不能承受之重。据说,万科的减法战略已经从聚焦住宅开发的模式升级到了优化内部业务链条,甚至准备将财务管理都外包。王石将这种转型描述为,从营销的万科转变为技术的万科、服务的万科。

万科的目标就是做耐克那样的公司,除了品牌与设计之外其余全部外包出去。即使在住宅产业的链条内,万科更希望与更专业的公司合作,而自己则专心做资源整合者与品牌塑造者。

张杨路商圈渐转型“高端”

租金水平正在接近南京路、淮海路等上海顶级商业区

□本报地产评论员 房蓉

10 月 16 日,仲量联行最新发布的第三季度研究报告显示:市中心的商铺业主们正充分利用每一寸空间来获取更高租金回报,那些具有历史积淀和地标性特征的建筑物正突显出其自身的风格。

随着浦东华润时代广场向“高端”转型,日渐成熟的张杨路商圈将随之诞生,并正在缩小与南京路、淮海路这些上海顶级商业区租金水平的差距。

“浦西的两大主要商圈南京路沿

线及淮海路沿线,已经逐渐完成了其作为市中心商铺的转型,市场更高端。而浦东张杨路沿线也开始呈现这一趋势。”

仲量联行研究部总监何恩凯表示:张杨路沿线的华润时代广场,近期正在进行定位提升,并且已开始将其租户组成向顶级品牌调整。通过引入包括 Gucci 和 Trussardi 在内的主要商户,华润时代广场已明确了同其他顶级奢侈品购物商场竞争的目标。“这一趋势已不再仅局限

于浦西的某些特定区域,我们预计,一个日渐成熟的张杨路商圈将随之诞生。”据悉,目前华润时代广场的商品租金均价在 2.5 美元 / 天 / 平方米,经过租户调整后,商铺的租金也水涨船高为 3 美元 / 天 / 平方米。

而对于相对成熟的南京路物业业主们而言,随着南京西路沿线项目的空置率达到历史最低水平,业主们正设法出租其项目内的每一寸空间,来使收益最大化。据何恩凯介

绍,南京西路恒隆广场的地下一层,将于本月开出一家钟表廊,而该铺位原为员工餐厅。位于中信泰富的原星巴克铺位现已让位给某一级品牌的全球旗舰店。

上海商城计划最大化利用其地下空间来创造更多的商业空间。一些相对小型的项目也正通过扩建的方式来扩大其可租用面积。定位为中高端商铺场所的两层高的通利大厦已宣布将在原有基础上加盖三层,并预计于 2008 年 5 月完工。