

地产资讯·集纳

万科  
17亿元中标北京 CBD  
周边核心地块

10月25日,备受关注的北京朝阳区西大望路27号住宅及配套服务设施用地公布开标结果。最终,北京市10月份推出城区的最大一块土地花落北京万科,其以成交价格17亿元,超招标底价2.2倍从6家投标房地产企业中胜出。

西大望路27号住宅及代建公建用地毗邻北京CBD黄金地段,东至CBD东都,南至大郊亭路,西至北京化工机械厂,北至大郊亭中路。用地性质为住宅、配套服务设施,可兼容非配套公建。土地面积8.15万平方米,建筑控制面积14.9万平方米,目前已达到了“三通一平”。

上海绿地  
收编沈阳8家房企

近日从沈阳联合产权交易所了解到,当地最大一笔国有房企产权交易,于8月9日正式完成:中国房地产旗舰企业——上海绿地集团作为唯一参与竞买企业,以1.6亿元成功收购沈阳绿建集团95%股份,按控股比例接收人员、债务,先期70%(即66.5%股权)的交易金额已于8月9日交割,其余28.5%的产权转让的相关工作仍在进行。

年营业额达10亿元的沈阳绿建集团所属8家国有房地产企业,悉数被上海绿地“收编”,这笔当地最大国有房企产权转让引起房地产业广泛关注。其整体战略意图则是,绿地准备在2008年进入中国百强企业,远期目标进军世界500强,将收购的沈阳绿建集团作为公司未来重要增长点,打造东北房地开发的王牌军团,提升集团总体竞争力。

据沈阳当地媒体披露,成功收购沈阳绿建集团后,上海绿地集团已宣布在沈阳投资50亿元,在城北二环外进行旧城改造。

海尔地产  
携绿城济南破局

11月2日上午10时,被统称为济南全运会地块的两幅巨量土地挂牌出让时间截止。作为惟一举牌名的海尔地产,在经历两年的跟踪后,最终毫无悬念地胜出,成为两宗建筑面积共计140万平方米的土地的主人。

下午1时,青岛,一场事先安排好的签字仪式随之开始。海尔地产董事长兼CEO卢铿(卢铿博客|卢铿新闻)站在海尔集团CEO张瑞敏身边,这位最近履新的海尔地产主帅将发觉,这个刚刚斩获的大型项目的运作或许并不容易:在未来不足600天的建设周期内,海尔地产将在那里建设一座五星级酒店,同时完成约60万平方米的全运村住宅及配套设施。这一工作将在签字后45天内正式开始。

根据合作协议,海尔地产与绿城将以45%~55%的出资比例成立项目公司,共同分担约24亿元的摘牌报价。

腾飞集团  
5年将在华投资125亿

新加坡腾飞集团位于南京市江宁区的工业地产项目昨日正式开业。腾飞中国总裁郑永吉透露,截至10月,该公司在华投资总额已达8.4亿新加坡元(约合42亿元人民币),其中今年3月到10月的半年内,投资额就达2亿新加坡元(约合10亿元人民币)。未来五年在中国的投资将达到25亿新加坡元(约合125亿元人民币)。

今年7月以来,九龙仓在内地频频出手,拿地效率极高。7月,在苏州;8月31日在杭州;9月20日,在成都;4天之后在重庆;10月9日在苏州;10月17日在杭州。

拿地时间之密集,在九龙仓是前所未有,即使在港资企业也是罕见。四个多月,共计拿地113.26万平方米,合计204.45亿元人民币。

九龙仓地产内地提速

频频拿地 风格高调

10月底,来自上海、大连主流媒体的两支代表团前后脚访问了香港九龙仓集团有限公司。对于一向低调、稳健的九龙仓地产,这是一个很罕见的动作。

往前一点时间,九龙仓8月份参与了争购上海黄浦区163号地块,最终苏宁环球以44.04亿元的价格拿下此地,九龙仓是拍卖后期苏宁唯一的竞争对手,止步于44.02亿。这一幕媒体多不载,少有人知道九龙仓在上海的这一举动。

有心人可以看到,其实,自今年7月以来,九龙仓在内地频频出手,拿地效率极高。7月,在苏州;8月31日在杭州;9月20日,在成都;4天之后在重庆;10月9日在苏州;10月17日在杭州。

2007年下半年,九龙仓拿地时间之密集,在九龙仓是前所未有,即使在港资企业也是罕见。

这表明,九龙仓内地业务经过十余年发展后开始进入加速期。

对内地经济发展的信心,应该是九龙仓在内地频频出手拿地的重要原因。

到目前为止,九龙仓在内地8个主要城市拥有逾800万平方米的土地储备及投资物业。在上海,九龙仓一共有5个项目,业绩出众,因此,九龙仓称,如遇有优质地段的土地,仍会在上海继续投资。

在最近所拿的地中,尤以10月9日拿下的苏州星湖街地块最引人注目,因为计划建成包括甲级办公楼、五星级酒店、酒店式服务住宅及零售的综合发展项目,楼高400米,将成为苏州最高地标建筑。

内地业绩 不同凡响

九龙仓进入内地市场远在1992年。经过十五年的拓展,九龙仓中国开始有了收获。2006年年报



香港时代广场是九龙仓在内地推广商业地产的母本。张嵩 摄

披露:九龙仓年营业额达港币86亿,上升33%,主要来自地产投资及发展分部。

这里面有重要的内地因素:住宅方面,营业额为港币19.16亿元,上海汇宁花园、武汉时代广场成为其中最重要的支柱。

而在营业额达到31亿的商业地产方面,除了香港海港城与时代

广场之外,三项已落成的商业物业,即北京首都时代广场、大上海时代广场及重庆时代广场商场群楼,表现理想。2007年上半年期间,租金收入增长28%,营业盈利则上升56%。增幅惊人。

九龙仓这半年来所拿地块,几乎都是在西南与长三角地区。其中,在苏州的土地储备已达100万

□本报地产评论员 李孟珂 张嵩

平方米,在成都也超过了220万平方米,九龙仓内地发展的区域指向不言自明。

住宅商业 并肩高端

海港城、时代广场是九龙仓在香港的明珠,使九龙仓一举成为香港三大商业地产商。

这一模式显然被九龙仓移到了内地。北京、上海、重庆的时代广场已经营业,大连、武汉的时代广场正在兴建。业内人士认为,九龙仓用时代广场这一品牌和模式操作商业地产,驾轻就熟,是目前九龙仓地产最成就的一种操作模式。

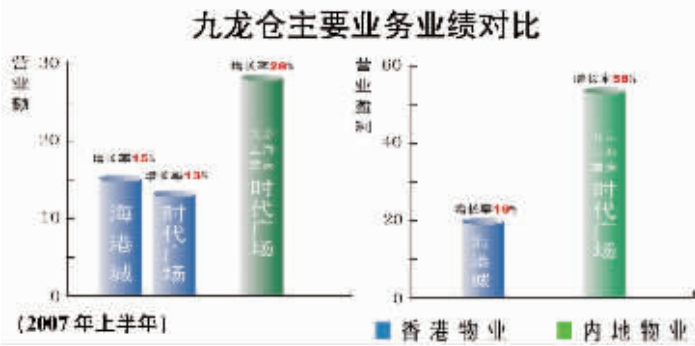
作为香港三大商业地产商,九龙仓在内地的拓展当然是商字当头,而且着力打造地标性建筑,在无锡太湖广场与苏州星湖街地块均有建成当地第一高楼的打算。再往前,上海的会德丰广场曾经也打算做成当时的浦西第一高楼,也是地标建筑。9月在成都拿下的地块,虽然不是成都最高,但九龙仓计划在城市核心地段建造一处综合性的巨型写字楼。

住宅方面,九龙仓在内地主要以公寓为主,这跟他们的拿地风格有关。他们所拿地块主要是在城市中心地带,这些地段适宜于开发公寓,当然都是将优质地段特性发挥出来的高端公寓。

但从笔者这几日在香港的采访得知,九龙仓在香港开发的住宅产品线比较丰富,除了全亚洲最高、81层的公寓产品擎天半岛以及高七十多层的碧堤半岛之外,还有在太平山上的顶级别墅Mountain Court、联排别墅红莓阁,等等。

从公开发布的消息来看,九龙仓正计划丰富在内地的产品线,除了经典的塔楼(如武汉时代广场的群楼)之外,上海新华路一号项目(宁龙花园)是8层楼花园洋房,而在苏州所拿地中,有两块是别墅用地。这表明,九龙仓将自己在香港成熟的高端物业发展模式完全移植到了内地。

| 九龙仓内地近期拿地情况 |    |     |              |            |       |          |
|-------------|----|-----|--------------|------------|-------|----------|
| 时间          | 城市 | 地块数 | 面积<br>(万平方米) | 地价<br>(亿元) | 用途    | 权益<br>占比 |
| 10月17日      | 杭州 | 1   | 8.42         | 34.9       | 商业/住宅 | 40%      |
| 10月9日       | 苏州 | 2   | 52.49        | 30.73      | 商业/住宅 | 80%      |
| 9月24日       | 重庆 | 1   | 9.29         | 25.4       | 住宅    | 55%      |
| 9月20日       | 成都 | 1   | 5.48         | 72.42      | 综合    | 100%     |
| 8月29日       | 杭州 | 4   | 19           | 30.9       | 住宅    | 50%      |
| 7月31日       | 苏州 | 1   | 10.1         | 18.58      | 住宅    | 50%      |
| 合计          |    | 10  | 113.26       | 204.45     |       | (不含)     |



附:九龙仓上海项目简述

九龙仓上海项目共有五个。其中住宅项目三个,汇宁花园第三栋将于11月下旬开售;宁龙花园预计2008年推盘;静安花园预计2010年推盘。另外,商业地产两个,除业绩一直理想的大上海时代广场外,会德丰广场也在积极建设中。