

公司资讯

首创置业  
百日内砸 52 亿拿地  
265 万平方米

首创置业(2868.HK)异地扩张再下一城。日前,该公司通过公开挂牌方式购入西安经济开发区 154 万平方米的凤城路项目。加上 9 月份取得的天津西青王庄项目、天津南区双港新家园项目、天津市东丽区华明项目,首创置业在两个城市共取得的四个地块总成交价达人民币 52.4 亿元,土地储备增加约 265 万平方米。 (《上海证券报》)

万科  
豪掷 20.13 亿元上海购地

房地产公司花费巨额资金购地已经屡见不鲜。今日万科(000002)公告表示,全资子公司上海万科房地产有限公司以 20.13 亿元获取上海铜山街项目 60%的权益。公告介绍,上海铜山街项目占地面积 9.1 万平方米,总建筑面积 21.6 万平方米。此前的 11 月 6 日,万科以 7840 万元竞得长沙雨花亭街道 100%权益。10 月 27 日,万科以 17 亿元获得北京东四环 14.9 万平方米土地。近 1 个月以来,万科为获得土地已经花费 37.91 亿元。 (北京商报)

绿地  
80 亿打造安徽芜湖  
新型社区

昨日,绿地集团投资逾 80 亿元建设的芜湖镜湖世纪城项目正式开工建设。据悉,该项目是安徽芜湖镜湖新城的一号工程,绿地集团当初以 37.12 亿元的较高价格竞得该地块,项目占地面积约 1400 余亩,总建筑面积 200 万平方米,绿化率超过 40%,总投资约 80 亿元。整个项目建设周期约 5 年。 (《每日经济新闻》)

SOHO 中国  
跌破发行价

受累大市及宏观调控预期的影响,在香港上市的内地地产股已连续多日阴跌不止。到目前为止,SOHO 中国 (0410.HK)、中国奥园 (3883.HK) 以及众安房产(0672.HK)等曾获投资者追捧的内地地产股均已跌破发行价,中国奥园则较发行价下跌了将近 10%。SOHO 中国上周五的收盘价仅 7.86 港元 (下同),较 8.3 元的招股价下跌超过 5%。SOHO 中国的市值也因此跌至上周五的不足 400 亿元。此前 SOHO 中国最高市值曾将近 600 亿元,缩水近 200 亿元。SOHO 中国的大股东潘石屹夫妇的身家因此缩水 100 多亿元。 (《第一财经日报》)

建工集团  
沈阳第一高楼“上海制造”

上海建工集团拓展国内建筑市场又获大项目。沈阳市第一高楼——沈阳茂业城这座由高 286.6 米、70 层办公楼和其它不同高度共 3 幢高楼组成的建筑群,经过激烈角逐,其施工总承包权已由上海建工集团获得。沈阳茂业城工程坐落于沈阳市行政、文化和经济中心的沈河区内,与辽宁电视台、沈阳电视台隔街相望。工程占地面积 2.56 万平方米,包括 1 幢高 286.6 米的办公楼、1 幢高 180 米的公寓楼,1 幢高 150 米的住宅楼等组成,工程计划于 2010 年建成。 (《劳动报》)

内地开发提速, 自占土地面积比去年大幅增长 154%

恒基兆业再攻内地

□本报地产评论员 房蓉

继去年 7 月与 24 家银行签约获得香港最大规模的银团贷款 133.5 亿元后,香港地产“三剑客”之一的恒基兆业进军内地的羽翼迅速丰满。日前,恒基兆业在上海发起“内地及香港投资气候”主题研讨会暨比华利山别墅内地推广活动,公司营业部副总经理林达民在接受笔者专访时表示:“到今年年底,公司内地土地储备提供可建楼面面积 1400 万平方米,目前任务已完成大半。”根据恒基年报显示:恒基兆业从去年至今年 6 月在内地收购土地总额约 100 亿元。截至到今年 8 月底,内地自占土地面积从去年 145 万平方米增加到约 367 万平方米,大幅增长 154%。“香港的资本,内地的市场。”在这位恒基兆业内地销售推广项目负责人看来,这正是港资大举进入内地市场的未来方向。

内地楼市第二轮攻势

事实上,这次研讨会已经是恒基兆业今年在上海携同一项目第二次路演。李兆基对上海及内地市场的重视程度可见一斑。在 6 月举行的研讨会上,公司营业部总经理谢伟铨表示:恒基兆业已在内地完成楼面面积 1000 万平方米的土地积累。由此推测,恒基兆业从 6 月至今已在内地吃进至少 200 万平方米楼面面积的土地。笔者查阅资料发现,仅在谢伟铨发言结束后的一个月,恒基就在苏州拿下一个建筑面积达 80 万平方米的商业项目。

“目前我们有五个调研团队,活跃在北京、上海、深圳、广州以及内地其他城市中。他们主要负责评估当地的经济发展水平及居民购买力,寻觅合适项目。”林达民透露:恒基地产新增项目都位于内地经济发展水平较好的省会城市。

值得注意的是,在整个访问过程中,林达民多次强调:“我们从来不刻意用‘一线’、‘二线’字样来表示内地城市间的区别。恒基的策略是讲究平衡。所以在新一轮投资周期,大城市与其他城市的比例要达到平衡。大半年的时间,我们已考察过长春、大连、长三角的多个城市,基本为长三角及环渤海经济潜力较大的省会城市。”

恒基兆业是最早在内地开发物业市场的房产开发商之一。在 1991 年进入内地初期,恒基在深圳、广州、番禺、顺德等城市买了大量土地,后来发展到上海、杭州、苏州等长三角城市,再后来就到了北京、天津。标志性物业有北京恒基中心、上海港汇广场第二座办公楼、上海不夜城广场以及延安西路上金柏苑等。经过十几年本土化进程,2005 年,考虑到在内地发展的需要,恒基集团不失时机地把恒基(中国)投资公司私有化,直接由集团公司投资内地发展,使内地的投资有了充足的资金保障。2006 年开始,恒基兆业开快开发内地的步伐。今年 3 月份,恒基兆业已确定在内地深圳设一总部,以后期望在每一区域设立一个分部。上海必定是其中一个重要的地区中心。

2009 年或成恒基上海年

如无意外,两年后的南京东路、南京西路和天目西路上将耸立起 3 幢由恒基兆业打造的地标性建筑,



恒基兆业早前在上海打造的港汇广场成为徐家汇地标。 孙鑫海 摄

背景资料

恒基兆业发展情况

作为香港历史最久的房地产企业之一,李兆基于 1976 年创立的恒基兆业地产有限公司和李嘉诚领导的长江集团、郭氏兄弟执掌的新鸿基集团并称为香港地产三剑客。李兆基更是创造了 1000 元港币起家到资产超过百亿美元的传奇。恒基地产自 1981 年在香港上市,市值达港币 1400 亿元。连同旗下之上市附属公司,以及三间上市联营公司及一间上市关联公司,集团总市值为港币 3310 亿元。香港中环维多利亚湾、以楼高 88 层全港最高的国际金融中心二期为标志的综合建筑群即是其旗下最著名的综合物业之一。以 2007 年首 10 个月的香港售房成绩为

例,恒基兆业以破纪录超过 200 亿港元销售营业额名列全香港地产发展商之首。

然而,在弹丸之地的香港已经满足不了企业发展的要求时,李兆基把目光投向了内地。2005 年落成的上海港汇广场第二期办公大楼是地铁上盖地标性物业,出租率一直保持在 98%。其他地区还有:北京朝阳区环球金融中心、沈阳国际金融中心、广州芳村区恒荔湾畔住宅、长沙星沙镇凯旋门住宅、长沙开福区住宅项目、徐州新城区项目、重庆南岸区滨江发展项目、重庆二郎凤凰地块项目、苏州相城区项目、宜兴市宜城项目、西安潼河项目等。

均为商业裙楼加办公大厦,直接为上海商业地产市场提供 204000 平方米的楼面面积。如果工程进度可以顺利完成,2009 年无疑将成为恒基兆业的上海年。

按照恒基兆业在香港的操作模式,持有优质的内地商业物业十分普遍,尤其是上海。根据恒基 2006-2007 年报显示:恒基目前在上海共有 4 幢商办物业将在未来三年内建成。据悉,这些商业物业均为李兆基长期持有物业,不出售,而是收租。根据恒基兆业年报显示:恒基在 2006-2007 年度内地共收取租金 19290 万元港币,如上述以甲级办公楼为主的投资物业陆续建成,今后数年内恒基在中国的现金增长将更为明显。

早在去年,坊间就传言恒基持有的南京路两地块年内将启动,但直到现在依旧未有任何动工迹象。对于各种猜测和疑问,林达民语焉不详。“这两地块目前正在积极规划之中,工程进展还属于施工初期。”