

港房企去年在沪投资超 200 亿

“截至目前,香港知名的地产商都已在上海投入巨资,他们对于上海房地产市场的前景相当看好,将此地作为投资内地的‘桥头堡’,并将不断融资增资上海。”香港回归十周年纪念日前夕,香港贸易发展局华东、华中以及西南地区首席代表吴子衡在上海这样表示。

港资越来越看好上海

据对公开资料的不完全统计,仅去年一年,港资在上海房地产投资超过 200 亿元,几乎来上海投资的香港地产商每个项目都在数十亿元,不少地产巨头在近期还纷纷宣布了在上海的增资计划。业内人士认为,上海因具世博会召开、建设现代化国际大都市、金融中心等利好因素,房地产市场呈现巨大的发展空间,港资今后在上海的运作规模可能越来越巨大。

一位港资地产商还强调,上海房地产市场另具吸引力的一点是透明、开发和公平竞争,土地转让市场化程度很高,较早实行了土地公开招拍卖的政策。上海的这一优势使得它在港资地产商投资内地的第二波浪潮中,成为最具吸引力的城市。

曾经历两次投资高潮

港资地产商投资内地在 1993 年至 1995 年形成首波高潮,不过当时香港开发商更多的是抱着试探的心态而来,1997 年东南亚金融危机后,港资地产商对内地投资曾一度偃旗息鼓;1999 年内地房地产市场开始看涨,许多港资地产商为了寻求发展新方向,卷土重来,不过此次港资地产商普遍介入较晚,大多在 2001 年、2002 年才介入。上海房地产市场在 2003 年迎来发展机遇,是年,CEPA 协议签订令港资地产商进入内地的门槛大大降低。协议签订次月,10 余家港资地产巨头聚首上海,宣布增资上海,涉及金额总数高达 250 亿元人民币。

吴子衡指出,两波投资浪潮的特点是不一样的,上世纪 90 年代初港资地产商进入上海时仅把此地看作全球投资的一个点,主要集中在商务楼方面,而且多为短期。但从 2001 年上海召开 APEC 会议以及 CEPA 以后,港资地产商逐渐改变了对上海的投资策略,一是开始多元化投资,不单单是商务楼,住宅领域也开始进入;二是投资周期变长。

重点投资商业和高档住宅

从投资的物业类型来看,商业项目与大型高档住宅成为港资投资的重点。2006 年底的统计显示,上海顶级地段,大多数商业地产楼宇属于港资开发商。和黄在上海开发的住宅项目几乎都是高档住宅。业内人士分析,这一投资特点与上海商业项目以及高档住宅项目投资回报较高有关,这些香港大型地产商在高端项目上也具有相当成熟的开发经验。

港资地产商近年来对上海地产的发展起到的作用,不仅仅是带来了丰裕的资金。吴子衡认为,港资在上海投资建设的许多项目已经成为地标如新天地、港汇广场、恒隆广场,对周围的商业起到集聚效应;而除了硬件之外,港资带来新的开发和经营理念,提升了上海房企的整体经营水平,港资引入的良好的物业管理服务等房地产配套服务,推动提高了上海服务业整体水准;港资的大量投入,也吸引了更多海外机构来沪投资房地产市场,有利上海房产市场良性、有序竞争,促进市场成熟。

(韩冬)



瑞安房地产主席罗康瑞



恒基地产营业部总经理谢伟铨



上海中原董事总经理谭百强



上海美联物业总经理冯泓睿



新世界中国地产有限公司主席兼董事总经理郑家纯



东方海外房地产集团市场营销部总经理张永顺



DTZ 戴德梁行中国行政总裁张国正



上海置国房地产咨询有限公司董事总经理朱子原

四大代理商

中原地产

●进入上海时间:1992 年
●服务能力:目前,上海中原地产分行总数达 118 家,2006 年,上海中原地产共为上海客户提供了 9800 套超过 100 万平方米的租屋,金额超过 5000 万元人民币,共销售 10922 套房屋面积为 124 万平方米,成交金额达 145 亿元。

戴德梁行

●进入上海时间:1992 年
●服务能力:回归之前,DTZ 戴德梁行在内地仅有上海等 3 家公司;如今的 DTZ 戴德梁行在内地

已设立 11 家公司,覆盖 60 多个城市。

美联物业

●进入上海时间:1996 年
●服务能力:上海美联物业刚刚成立时,主营业务范围有限。回归后上海美联物业面向市场提供多元化的服务,分行数已近 40 家。

置业国际

●进入上海时间:2003 年初
●服务能力:1993 年起,置业国际就与上海保持着亲密接触,2003 年,上海置国房地产咨询有限公司成立,一年间销售额已达 10 亿元。

六大开发商

港资地产商在沪发展个案

瑞安

瑞安房地产于 2004 年成立,总部设于上海,在上海等五个城市开发七个项目,其总建筑面积共约 1200 万平方米。

瑞安房地产主席罗康瑞表示,公司未来目标锁定在宏观经济和城市的长期性规划建设上,我们以创新独到及具弹性的手法来进行项目的整体规划,力求项目发展能配合当地政府制定的整体城市规划,并把当地城市的历史特色融入项目的设计及业务发展策略中。

●进入上海时间:1985 年
●在沪发展项目:太平桥地区重建项目(上海新天地);企业天地;翠湖天地雅苑、翠湖天地御苑等大型高尚住宅区;中高档住宅小区瑞虹新城;创智天地等。

新世界中国

新世界中国地产有限公司资产总值逾 385 亿港元,截至 2004 年,新世界集团在上海的投资总额已达 80 亿元,主要涉及住宅、写字楼、酒店和大型商场的发展及投资。未来,新世界中国地产在上海的重点方向是建造商业地标项目,并计划于 2007 财政年度落成楼面面积大约 100 万平方米的物业。

●进入上海时间:1993 年
●在沪发展项目:上海香港新世界大厦、上海华美达广场、上海香港新世界花园及 5A 级智能化写字楼上海中山广场三期。

恒基

恒基今年已经确立了内地房地产投资的新目标。从今年起,恒基将去年融到的约 133 亿港元投入到内地楼市,预期有望可以建成 1500 万平方米。目前,恒基已经决定在深圳设立中国部,专营内地地产业务,之后再设立各个区域总部,来全面完成内地的战略落子。现恒基正在上海积极开发现有项目。

●进入上海时间:上世纪 90 年代初
●在沪发展项目:上海港汇广场第二期办公大楼、不夜城广场、南京西路北侧 688 号地块(商业办公楼)、闸北区恒丰路 130-2 地块(商业办公楼)、恒丰路 147-2 及 3 地块(商业办公楼)。

东方海外

为了加快多元化步伐,东方海外(国际)有限公司于 1993 年成立了东方海外发展(中国)有限公司,并于 2001 年 11 月在上海成立了全资子

公司——东方海外投资(上海)有限公司,作为在内地从事房地产发展之旗舰,也是整合未来发展项目的机构。

过去多年来,东方海外在上海、杭州、北京投资开发了多个房地产项目,类型涵盖高级住宅、酒店、甲级写字楼和商业,总建筑面积逾 155 万平方米。东方海外的房地产业务以上海为中心的大上海地区为重点,在进一步拓展高级住宅开发的同时,亦参与酒店、商业及办公楼的投资开发。

●进入上海时间:1993 年
●在沪发展项目:丹枫苑、东方巴黎·霞飞苑、东方剑桥·御庭苑、东方曼哈顿·世纪豪庭、长乐路项目、长宁路项目、衡山路项目、浦东南码头项目。

华润置地

华润置地有限公司是综合型房地产公司,主营业务为物业发展和物业出租,已进入北京、上海、深圳、成都、武汉等十四个城市,目前公司土地储备超过 1533 万平方米(建筑面积),相对应的总价值超过人民币 987 亿元。华润置地(上海)有限公司 2002 年成立,截至 2006 年底,公司总资产超过 35 亿人民币。

华润置地物业发展包含有四条产品线:以花园洋房为主导的近郊产品系列;以高层精装修房为主导的市区产品系列;高端产品系列;以万象城为主体的都市综合体产品系列。物业出租主要包括位于北京、上海、深圳的写字楼及零售物业。

●进入上海时间:2002 年 7 月,华润置地(上海)有限公司正式注册成立

●在沪发展项目:上海滩花园,华润时代广场、橡树湾(即新江湾城项目,案名暂定)。

恒隆

上海是恒隆在内地投资的第一站,目前,恒隆在上海拥有恒隆广场及港汇广场两个成功的出租物业项目,它们共有的总楼面面积达 52 万平方米,两者目前均提供约 15% 的成本收益率。该公司表示,恒隆对上海商业前景乐观,并将会把上海获得的成功经验向全国推广。

恒隆表示在内地会开发 10-15 个项目,每个项目投资在 25-30 亿元左右,预计投入资金会在 500 亿左右,这些项目将以大型综合性高端商场和写字楼为主。

●进入上海时间:1993 年
●在沪发展项目:恒隆广场、港汇广场。

相关链接

在沪香港知名地产商不完全名单

新鸿基、恒隆、香港兴业、新世界、和黄、九龙仓、协和、恒基、瑞安、嘉华、嘉里建设、东方海外、长江实

业、华润置地、信和置业、世茂集团、协和、中信泰富等。

(排名不分先后)

香港房地产服务商在上海的案例

侨乐物业(物业管理):上海奉贤“海湾艺墅”,上海国际丽都公馆
王董(建筑设计):新锦江,上海广场,嘉华中心,不夜城二期等
刘荣广伍振民(建筑设计):上海嘉里中心;淮海路/襄阳南路商业发展
兴业建筑师有限公司(建筑设

计):金色贝拉维
全达商业服务有限公司(软件):上海金茂大厦,正大广场,恒隆广场,港汇广场
梁景华(室内设计):上海证券交易所新大厦,上海洲际太平洋中心
陈幼坚(室内设计):外滩三号