

提升商务地产开发力度 加大优质物业自持比例

金融街模式全国复制提速



在北京从11月到12月6日成交的11块土地中，7块土地为商业金融用地；在上海，为了争夺“外滩8-1地王”这一金融地块，复星地产甚至不惜与SOHO中国撕破脸；在天津，于家堡金融区吸引了全国多家品牌房地产企业进入拿地，未来将拔地而起数十座写字楼。

商业金融性质的土地缘何成为房地产市场上的“宠儿”？归根结底，金融是商业地产最为优良的客户，不仅能提高商业地产项目自身品质，同时也能提升整个区域甚至城市的竞争力。金融街控股作为国内领先的以金融产业为主要客户群发展商业地产的公司，20年来，通过北京金融街的成功开发、建设和运营，形成了独特的开发模式并将其复制到全国，至今已经成功建设和运作了北京金融街、北京德胜出版创意产业区、北京通州商务园区、北京广安设计创意产业园区、重庆观音桥商业区、重庆江北嘴商务区、天津金融城等。同时在住宅地产和旅游地产也加大投资，逐步丰富业态。

金融街模式领先

与住宅地产最大的不同，在地产业的其他分支中模式最为关键，在商业地产上有万达模式和大悦城模式；在旅游地产上有中坤模式；在商务地产上则有金融街模式。在成功创造了领先模式后，企业通过复制就可以获得成功。

“通过北京金融街的成功开发和运营，金融街控股形成了独特的开发模式，即地产开发与产业打造并重：以地产开发为平台，城市区域规划、产业发展为核心；提升城市品质，促进城市发展与文化繁荣。”金融街控股副总经

理王志刚说。

王志刚解释说，这一模式是公司独特的开发模式，即政府主导、产业导向、统一规划、企业实施，其他企业“很难复制”。

“独特、很难复制”的金融街模式，让金融企业也趋之若鹜，今年9月，金融街控股以近70亿元的价格拿下北京西二环月坛地块，来源于背后的巨大需求。据了解，金融街控股拿下的两块土地未来将是金融街西扩的核心区，而目前已有一二十家金融机构初步预订了建筑面积200多万平方米的写字楼，其中包括招行总行、建行总行、中行总行、以昆仑银行为代表的中石油金融板块等。

对于金融街的模式，国泰君安在今年半年报曾给过这样的评价，金融街控股为国内商业地产龙头，在京津核心区域大量持有稀缺优质物业，质地优秀；惠州项目进度加速将增强业绩弹性；充分受益北京金融街西扩南拓，品牌优势已确立具备跨区域复制能力，加大持有增强业绩安全性。

在复制金融街模式获得巨大成功的同时，面对市场环境的变化，金融街控股提出了“双轮驱动”的战略，在提升商业地产开发力度的同时，加大对优质物业的自持比例，这也是金融街模式的一次创新和调整。自持经营优质物业，在房地产政策不容乐观的今天，为公司提供了部分稳定的现金流以及未

来可持续发展的前提，同时也是商业地产建设、运营不可或缺的配套。

北京：缔造商业地产神话

在金融街控股开发的项目中，最具代表性和标准化的项目当数北京市主金融中心区——北京西城区金融街，其已成为集决策监管、资产管理、支付结算、信息交流、标准制定为一体的国家级金融管理中心。

按照“政府主导、企业运作”的模式，本着“统一规划、产业导向”的开发原则，1992年金融街开始开工建设。目前该区域汇集了金融机构、知名企业1600多家。

通过北京金融街的成功开发和运营，金融街控股形成了独特的开发模式，即地产开发与产业打造并重：以地产开发为平台，城市区域规划、产业发展为核心；提升城市品质，促进城市经济发展与文化繁荣。

天津：模式独特打造新地标

2005年，凭借开发北京金融街的成功经验，金融街控股成功开发了代表天津新城市形象的标志性建筑——天津环球金融中心。

正如美国帝国大厦印证着美国经济的强盛，中国香港IFC大厦见证了香港经济的腾飞，天津环球金融中心的建成见证了天津经济的崛起。

其后，金融街控股又携手保利地产投资100多亿元立足天津核心和平路板块开发86万平方米摩天城——天津大都会；如今，金融街一举

拿下天津海光寺黄金地段，再次倾力打造天津又一标志性高端综合体项目——金融街·世纪中心。

从津门津塔到天津大都会，再到世纪中心，每个都是新的地标，也正是金融街控股独有开发模式的见证。

重庆：成功复制提升区域价值

2009年，重庆金融中心开工建设，成功复制了北京金融街开发模式，总占地2.34万平方米，总建筑面积约23万平方米。该项目引进了国家开发银行、华夏银行、中国人民人寿保险公司、中国平安人寿保险公司、上海银行及法国大众银行等金融保险机构。

随着大金融机构的先后入驻，该项目所在江北嘴地区成为重庆商业地产最热门区域，区域价值和土地价格被极大提升，得到当地市政府的高度评价，“重庆金融中心项目的启动正式拉开了江北嘴CBD建设序幕，助推‘长江上游金融中心’的布局成熟与规模成型”。

惠州：涉足旅游丰富产业布局

为了弥补商业地产大量沉淀资金，金融街控股也配备了热销型住宅项目，同时还在惠州进行了百万平方米的旅游地产大盘开发。

2005年开始，金融街控股股份有限公司对位于广东省惠州市东部的巽寮湾进行了开发，项目占地24平方公里。

该项目总体规划是由曾为阿联酋迪拜设计超七星级酒店的英国顶级设计公司阿特金斯设计。2012年初，巽寮湾获得2011年度中国旅游投资“ITIA(艾蒂亚)”中国最佳综合旅游开发项目奖。

本报记者 赖大臣

· 红黑榜 ·



龙湖
前11月销售359亿

Longfor 龙湖地产
善待你一生

年初明确商业地产为公司第四条产品线后，商业综合体对龙湖地产的业绩贡献进一步加大。

12月6日龙湖地产公布，公司11月单月实现合同销售额39.2亿元，环比增长2.6%，同比增长5.9%。截至11月底，龙湖地产今年共实现销售额358.6亿元，完成全年390亿元销售目标的92%。

龙湖地产称，11月当月杭州滟澜山城市综合体签约超7亿元，该项目10月底推出3期公寓产品共计464套，当天即售罄。与此同时，龙湖北京项目长楹天街继续保持了单月签约销售额超6亿元的态势。

为了冲刺全年目标，龙湖地产12月计划入市的项目并不少。

小编插话：龙湖现在是住宅和商业齐飞。



京投银泰
1.15亿卖项目55%股权

12月7日晚京投银泰公告宣布，公司拟将持有的北京华安泰投资有限公司（以下简称“华安泰公司”）55%的股权转让给北京安福房地产开发有限公司（以下简称“安福公司”）。

根据协议约定，安福公司拟以2.1亿元的价格受让华安泰公司100%股权。其中，该公司持有的华安泰公司55%股权的交易价格为11550万元；与此同时，安福公司将向陵水骏晟提供借款8.2亿元用于偿还华安泰公司及其全资子公司的债务。

公告显示，华安泰公司经具有证券从业资格的立信会计师事务所审计的2012年11月10日总资产为5004万元、净资产1002万元、营业收入为0元、净利润为-8万元、扣除非经常性损益的净利润为-8万元。

小编插话：尽管楼市已经回暖但是中小房企的日子依然难过。

首开
为子公司申请6亿信托贷款

12月7日晚，首都开发股份有限公司公告宣布，公司审议通过《关于公司为沈阳首开盛泰置业有限责任公司申请贷款提供担保的议案》，同意公司为控股子公司沈阳首开盛泰置业有限责任公司向中融国际信托有限公司申请6亿元信托贷款提供担保，担保额3亿元，期限两年。

公告显示，沈阳首开盛泰置业有限责任公司截至2012年9月底资产总额14.5亿元、流动负债总额12亿元、净资产2.5亿元、资产负债率82.7%。此外，沈阳盛泰营业收入为0元、净利润为亏损829万元。

小编插话：首开也差钱儿？

金科地产
向信托贷款6亿年利率11.8%

12月6日晚金科股份公告宣布，根据公司重庆公园王府、金科世界城等项目开发建设的需要，公司拟与兴业国际信托有限公司（以下简称“兴业信托”）签订《信托贷款合同》，贷款6亿元。

金科股份已于第八届董事会第十九次会议审议通过了该议案，且金科方面指出，公司同意自合同履行日起按11.8%年利率向兴业信托支付资金占用费；本信托贷款本金按到期一次性偿还完毕。此次贷款有助于增加该公司资金流动性，促进业务发展。

据悉，自今年年初以来，该公司已累计偿还信托融资25.55亿元，新增信托融资19.51亿元。截至目前，该公司信托融资余额为39.20亿元。

小编插话：信托是靠不住的，金科还要努力卖房啊。