

两年新增50万平方米商业供应

# 远洋商业地产迎来收益期

“按照远洋的计划,商业地产比重要占到资产规模的40%,贡献30%的利润,营业额占比10%。”日前,远洋地产控股有限公司副总裁、远洋地产商业地产事业部总经理王福顺在接受记者采访时表示,作为远洋地产业务多元化的拓展方向,商业地产近年来在远洋业绩中的比重逐渐提高。

## 商业布局轮廓清晰

王福顺表示,“对于商业地产,远洋地产的策略是加大开发规模,加快开发速度,提高商业项目在整体业务中的比重”。未来两年,远洋地产将新增50万平方米的商业供应,并确保每年有20多万平方米的商业项目开业。预计五年内在北京、天津、沈阳、大连、杭州以及中山等城市发展30个以上的商业项目。

事实上,远洋在多年前就已经着手制定商业地产的开发战略,目前已经拥有近400万平方米的土地储备,占总储备的16%。远洋地产正在从甲级写字楼、购物中心扩展到商业综合体,充分展现出运用多元化模式拓展商业地产的战略手段。

## 打造独立品牌

业内人士指出,以往在商业地产领域,对于擅长于写字楼开发的远洋地产来说,进入购物中心开发领域还是从近几年开始。

因此,如何打造和深化独立品牌价值成为公司的重要课题之一。由此,公司自主开发的商业品牌——未来广场系列,作为独立开发运营的购物中心项目,其意义显得颇为关键。目前远洋北京未来广场已经运营一年,销售额、客流量每个月均保持稳定增长,预计超市开业后每天营业额会在150万元左右。

据了解,天津远洋未来广场目前已进入试运营阶段,该项目是继北京远洋未来广场开业后,完整意义上自主开发、自主运营的自创商业品牌,该项目建筑面积15万平方米,打造了一个集创意生活体验、特色主题餐饮、快速潮流零售于一体的精致家庭生活中心,其中能容纳1000人观影、具有近300平方米巨幕的首都影院是华北地区最大的巨幕影院。该项目已实现试营业,将在12月底正式开业。

## 强强联手战略

在进行自主品牌打造的同时,远洋地产也采取强强联合的战略。



其中,由远洋地产同香港太古地产合作开发的成都大慈寺文化商业综合体的开发模式便是典范。

在成都举行的媒体交流会上,远洋地产与太古地产合作的成都大慈寺项目负责人、乾豪置业总经理陈雷表示:“远洋地产拥有20年,数十个城市的开发经验,并且对国内相关政策法规都非常熟悉。而太古地产具备深厚独到的综合商业运营经验,并与大量国际商业品牌保持长期良好合作,可以把好的国际品牌、国际商业运营理念引入内地,为消费者提供一个独特的消费体验。”

据悉,该项目包含楼面面积逾10万平方米的开放式、低密度购物中心——成都远洋太古里;一家拥有100间客房、由太古酒店管理的都会风尚酒店——博舍,配有42间客房的服务式公寓以及一座47层国际甲级办公楼——睿东中心。其中睿东中心已经以21亿元的价格成功售罄,无疑是成都地区商业地产市场活跃的有力表现。

## 商业迎来收益期

王福顺表示,“从目前政府的土地供应来看,对于所有开发商来说,纯商品住宅的开发地块是几乎不可能拿到的,我们都面临着商业业态开发”。

专家分析,从远洋地产今年以

来的一系列动作中不难看出远洋将大力发展商业地产的讯息。正如李明在下半年所说得那样,商业地产将成为远洋业务多元化的第一选择,不仅能抵御单一开发产品的风险,也能对企业稳定发展起到重要作用。

据悉,北京远洋国际中心二期也将于2014年5月1日开业投入使用。这个位于北京东四环四惠桥附近、含两座国际5A甲级写字楼及一座独立商业楼的高端商业项目,业内保守估计租金将高达每月380元/平方米。目前远洋国际二期写字楼的租赁已达到50%,商业购物中心的租赁已经超过85%。

业内分析师保守估计,远洋国际中心二期总建筑面积8.8万平方米,购物中心只占其中一小部分,如果写字楼处于满租,远洋地产获得的收入每月将近10亿元,这对作为上市公司的远洋地产在资产估值方面将更有优势。

据资料显示,截至2012年底,在现有2300万平方米的土地储备中,远洋商业物业用地约占16%,达376万平方米。

按照规划,从2013年开始未来五年时间,远洋每年都会保持2-3个购物中心投入运营的开发速度。原来住宅供给商业的现金流将发生逆转,商业利润或可反哺住宅市场。

北京商报记者 董家声

· 红黑榜 ·



## 凯德 400亿元建综合体



凯德集团总裁兼首席执行官林明彦12月3日透露,将投资超过400亿元在上海、广州和深圳等一线城市发展综合项目,总计地段面积将超过360公顷。此外,林明彦还表示,集团接下来在中国主要发展方向将是综合项目为主,包括把集团的住宅开发、凯德商用、来福士城以及雅诗阁等业务板块重新整合,展开集居住、商业、商务和购物等于一体的综合项目。

小编插话:凯德真是大手笔啊。

## 旭辉 完成全年140亿元目标



旭辉控股(集团)有限公司12月3日宣布,11月单月,旭辉集团实现合同销售金额约15.8亿元,同比增长约54%。合同销售面积约13.4万平方米。11月合同销售均价约1.18万元/平方米。今年1-11月,集团实现合同销售金额约142.5亿元,合同销售面积约133.6万平方米。今年1-11月合同销售均价约10660元/平方米。至此,旭辉集团今年1-11月合同销售金额同比增长约67%,并已超额完成2013全年140亿元的销售目标。

小编插话:上市后旭辉发展速度惊人。



## 首创置业 净负债库存比率将升至45%

12月3日,惠誉国际发表报告称,北京首创置业股份有限公司2013年的净负债库存比率预计将升至45%,而该公司去年的这一指标为47%,公司处于较高的负债水平。惠誉方面认为,首创的高负债率主要是由于其投资物业的投资额上升,以及今年合同销售增长差过预期所致,今年首创置业前10个月合同销售增长只有14%,至115亿元,因此预期,除非首创置业减少投资于投资物业,或提高明年合同销售额,否则未来杠杆比率不会显著下跌。

小编插话:首创置业的危机已经让资本市场关注了。

## 瑞安地产 预33.23亿元售上海项目

12月4日,瑞安房地产有限公司再次出售资产,其公告称瑞安房地产与中国人寿信托订立买卖协议,出售附属公司Sinotink Holdings,总代价预计为33.23亿元,但可根据完成时项目的资产负债予以调整,最终总代价不得高于34亿元。

据了解,Sinotink Holdings目前为持有侨亨有限公司全部已发行股本的法定及实益拥有人,而侨亨有限公司则拥有上海兴侨的99%股权。完成后,Sinotink Holdings将不再为瑞安的附属公司,而中国人寿信托将有权拥有上海兴侨的99%应占权益。

此前,瑞安与买方阳光保险集团附属订立框架协议,出售重庆渝中区重庆天地企业天地2号办公物业及停车位,总代价24.12亿元;预期出售将录1.24亿元亏损,出售所得款约22.77亿元。而上海、重庆这两个项目的出售,瑞安房地产所得款将达56亿元。

小编插话:连续出售房产项目,瑞安难道也在学李嘉诚? 北京商报记者 赖大臣/整理

# 北京土地供应计划完成后再推4块地

北京土地的供应并未因年度计划提前完成而停下脚步。

12月3日,北京市土地整理储备中心新挂出4宗经营性地块,包括2宗宅地和2宗商业商务用地,顺义区赵全营镇和房山区拱辰街各占2宗,起始总价达51.16亿元,将于12月23日开始挂牌竞价。

其中,顺义区赵全营镇2宗地需配建限价商品房及自住型商品房,

且在报价达到土地上限价时现场竞拍自住型商品房面积。资料显示,这2宗地共将配建至少8.33万平方米限价商品房和至少5.7万平方米自住型商品房。

北京市土地整理储备中心网站显示,截至目前,北京市土地市场已经成交的商品住宅用地达868公顷,提前一个月完成全年850公顷商品住宅用地供应计划。

2013年,北京市商品住宅用地计划供应850公顷,保障性住房用地计划供应800公顷,合计住宅用地计划供应1650公顷。其中,商品住宅用地中包含370公顷中小套型住宅用地。同时,商品住宅用地的指标被分解到除东城区、西城区外的区县。其中,朝阳区商品住宅用地指标最多,达到185公顷。

北京商报记者 董家声