

# 保利“嫡旁系”之争升级

去年刚刚跨过千亿门槛的保利地产似乎正面临着后院起火的危机,尽管在不少人眼中一直把“保利置业”当成是“保利地产”的子公司,但是正是这个此前被忽视的保利置业才是保利集团的“嫡系”,而保利地产却是个“旁系”。尽管目前保利置业从规模和影响力上都无法与保利地产抗衡,但是从近期保利集团一些倾向性上不难看出,保利置业扶正的态势已经显露出来。



## 嫡系与旁系

在人们眼中,保利地产无疑是保利集团打造的最大地产平台,理所当然也是保利的长子,但是事实并非如此。

一位接近保利集团内部的人士向记者透露,保利置业原名保利香港,前身是一家1973年成立的综合类公司,1993年被保利控股收购,从而成为保利集团旗下的香港上市平台。而保利地产成立于1992年,并于2006年7月在A股上市。

“从这里就可以看出保利置业的成立时间比保利地产要早,是集团的嫡系公司,而保利地产主要的班底来自保利南方系。也就是说保利置业的主要支持者来自总参,而保利地产则是广州军区起家,两者之间的差距可见一斑。”该人士表示。

根据最新的数据显示,今年前10月保利地产实现签约金额1007.29亿元,同比增长20.88%。而保利置业前10月合约销售额约为230亿元,较去年同期增加约19%。“尽管目前从规模上保利置业还无法与保利地产相抗衡,但是集团向保利地产渗透的步伐越来越快,经常会安排一些副总的职位。”该人士向记者表示。

尽管保利集团对于保利地产和保利置业之间早有约定,为避免同业竞争,原则上两家企业不进入同一省份同一区域竞争,但是随着两家企业的发展壮大,之间的摩擦和竞争正在不断升级。

## 兄弟之争

保利系的同门之争愈演愈烈的初始源于今年10月在上海的拿地。

10月12日,上海再一次土地出让,上海杨浦区平凉街道22、23街坊地块进入现场竞价环节,仅一轮报价后,该地块最终被保利置业旗下子公司上海盛垣房地产公司以32.59亿元竞得。

不过值得注意的是,除了此次保利置业的出手拿地之外,在两天前,保利地产也已豪掷66.24亿元在上海连拿两地。

10月10日,保利地产经过425轮激烈竞价,最终以总代价45亿元拿下上海徐汇、滨江两地块,并一举创造2013年上海新地王。10月11日,保利地产又联合融创、绿城通过挂牌转让以21.24亿竞得上海森兰外高桥南部国际社区一地块,楼面价17678元/平方米,溢价率59.6%。

由此看来,保利地产和保利置业在上海的“同门之争”似乎不可避免。不过,就整个上海而言,业内认为保利地产的市场份额要远远大于保利置业。目前保利置业在上海有9个项目,而保利地产有14个项目。

据了解,保利地产与保利置业重叠的城市目前是4个,有重庆、广州、上海、武汉,而珠三角和长三角都是两家公司重点布局的区域。

面对兄弟之间竞争集团的倾斜无疑起到了至关重要的作用,而从目前的两个事件来看,“嫡系”的保利置业无疑占据了优势。

## 集团偏袒

11月15日,保利置业宣布旗下广东保利置业将全资附属公司——广州东灏的20%及25%股权,分别转让予保利集团旗下的保利金控及另一合资方,总代价分别为200万元及250万元。交易完成后,广州东灏由

保利置业、保利金控及合资方分别持有55%、20%、25%的股权,且三方将即时按各自在广州东灏的持股比例将广州东灏的注册资本由1000万元增至1亿元。

值得注意的是,保利置业依仗的“金主”保利金控为保利集团旗下一家投资公司,其董事及法人代表刚好是同为保利置业主席的雪明。相关港股分析师透露,与早前获得集团的大笔注资不同,保利置业此次引入集团旗下投资公司入伙广州项目,为的就是借助集团的优势和资金实力促进项目更好地发展。

无独有偶,接下来的事情或许让保利地产这个“旁系”兄弟更为失落。

11月29日,保利集团与广西壮族自治区正式签订战略框架协议。根据该协议,在2013-2020年,保利集团将在广西北部湾经济区总投资超过1800亿元。

而根据协议,除资源开发外,保利集团旗下的香港上市房企保利置业将参与城市建设、文化、旅游开发、综合体开发等多个领域。

纵观保利置业的发展历程,其一路壮大与保利集团的大力扶持息息相关。在2005-2009年间,保利集团共分三次将旗下优质资产注入保利置业,并且规模一次大过一次,从最初的5.8亿港元到14.3亿港元,再到2009年的超30亿港元。也正是因为保利集团的不断注资,保利置业才得以不断补充优质项目与土地储备,规模也随之迅速增长。

而保利地产只是在其上市后获得了集团9亿元的资金支持,而后获得集团贷款利息高达11.54%。

北京商报记者 赖大臣/文 CFP/图

· 腕说 ·

## 房地产泡沫破灭越来越近



陈志武  
耶鲁大学终身教授

陈志武近日表示,老百姓不能还把钱都押在房子上,可以把财富从房产转移到理财产品、到境外投资品种,到美元资产、欧元资产,要分散投资。因为房地产泡沫难以为继。第一,不管是自有房比例,还是人均商品房面积,都已很高。第二,“90后”以独生子女为多,双方父母都有一两套房子,爷爷奶奶也可能有房子,需求的净增长比以前会越来越小。第三,货币政策空间越来越小,之前美国量化宽松、欧洲量化宽松、日本量化宽松等都给中国带来太多货币增量。第四,十八届三中全会后人民币资本账户会不断开放,境外投资渠道会越来越多,这些也会对房地产形成压力。

## 估计2020年前房地产税出不来



任志强  
华远地产董事长

近日,在谈到房地产税收话题时,任志强表示,如果把房地产行业改成“营改增”,会对市场产生巨大影响。房地产税和房产税不一样。有人说不动产登记,大多数人认为是登记房子。错了,不动产登记中不是指房子,而是农地、耕地、河流、海域,也包括城镇的房子和农村房子。我估计2020年房地产税出不来。能不能把房地产、不动产统一了呢?过去是无数部门在管理中国的不动产,现在要归到一个部门去管,这是非常难的。

房产税我们去年收了2个多亿,纳税成本大概也是2亿多元。名义是增加税收,实际上是增加成本。按照目前的情况,哪怕是把存量加起来,也就是20亿元,拍一块土地溢价就是50亿元。不收税土地溢价更高,房产税变成房地产税之后是一个新税种,早着呢。

## 房产税没有扩围的意义



陈淮  
中国城乡建设  
经济研究所所长

日前,在某论坛上,陈淮表示,重庆和上海的房产税试点可以判断不成功,没有扩围意义。十八届三中全会《决定》中提到了“加快房地产立法并适时推进改革”,而不是之前试点的“房产税”。房产税不是房产税加一个字,而是完全不同的另外一个税种。正因为是重新定义一个新税,所以才需要立法;因为要立法,所以要通过全国人大,这需要时间。对于限购取消的话题,陈淮表示,第一,像上海这样的特大城市要严控城市规模,简单来说北上广深只会不断从严格控制人口涌入。第二,很多省会城市的任务不是收缩而是扩张。第三,有序放开中等城市落户限制,若干年之后,当中国人口达到15.5亿-16亿的时候,有8亿-9亿人住在中等城市中,2亿左右在特大城市。

## 本月地王仍难避免



谢逸枫  
亚太城市发展研究会  
房地产研究所所长

近日,谢逸枫在接受媒体采访时表示,限地王令两个月即被市场击破。从政策层面看,短期内房企拿地积极性可能会稍有收敛,但仍不足以对土地市场形成明显冲击。一旦楼市无明显降稳,12月地王出现依然是不可避免。他分析,产生“地王年”的原因,一是房地产市场处于稳定上升期,房企看好后期房价上涨预期。二是信贷政策宽松,房企融资渠道畅通。三是供地稀缺,地块位置绝佳、资源丰富、价值高,从而使得地块大热,地价水涨船高。四是房企战略性拿地,目前房企手头上资金宽裕。五是地方政府哄抬地价,饥饿式营销手法制造供地紧张。六是“国五条”执行不到位,国土部调控与监管不力。

北京商报记者 董家声/整理

# 天隆三千海亮相北京

“惟一的从公寓可以看到高尔夫球场和大海的房子”,天隆地产董事长顾志强这样描述他的第一个项目。日前广西三千海项目正式入京推介。

据悉,三千海不仅私家享有2.3公里的银白海滩,拥有上万棵树龄超过千年的珍惜物种,还邀请世界级高尔夫设计大师尼克劳斯二世主笔,精心打造18洞国际标准高尔夫球场;此外还配置五星酒店、游艇

会所、冠头岭国家森林公园等奢享级配套。北海市位于广西南部,三面环海,是古代“海上丝绸之路”的重要始发港,是中国富含氧离子最高的氧吧城市。2011年,国务院正式批复北海市为“国家历史文化名城”。北海三千海项目是天隆地产首个地产项目,位于北海银滩西区,项目总占地面积约为3000亩,同时拥有别墅、小高层、高层。总投资金额约180亿元,预计未来拥有12个组团,共分

为8期,开发周期约为十年。

天隆地产欲将三千海项目打造成中国民居典范。顾志强认为,“百年建筑是未来房地产发展的一个趋向。在同质化越来越严重的今天,建筑代表一个历史的文化和城市风貌,若干年以后这些不仅是城市的住宅,也是城市的符号。我们手里的资源不仅是成本和利润,更是一个家庭几代人的生活,绝不能留有遗憾”。北京商报记者 赖大臣