

· 楼市动态 ·

## 首届赤峰·美林谷冰雪节开幕



由美林集团投资的占地面积达120平方公里的大型旅游度假产品美林谷,日前向市场揭开了神秘面纱。

12月23日,“中华文化发源地之一”、“北中国冰雪旅游新天地”——赤峰市迎来了空前火热的冬季狂欢庆典。由赤峰市旅游局、喀喇沁旗人民政府主办,赤峰美林谷滑雪有限公司承办的“2013首届赤峰·美林谷冰雪节”开幕仪式,在喀喇沁旗美林谷国际锦标滑雪场隆重举行。

记者了解到,赤峰市地理位置得天独厚,地处东北经济区和环渤海经济区的腹地,是内蒙古东部中心城市,也是内蒙古第四大城市。2013年12月29日,随着承赤高速的正式通车,北京自驾至美林谷仅需2.5小时。

## 星河湾2014品牌战略在京发布

12月20日,星河湾在北京发布“第一居所”计划。值得注意的是,“第一居所”计划并非星河湾的战略调整,而是2014年发展和丰富星河湾品牌战略的具体行动。

事实上,2013年公司发布的“大品牌战略”正是对如今的“第一居所计划”战略的保证,大品牌战略是第一居所计划的资源保证,而第一居所计划则是大品牌战略的落地执行。商战之道,守正出奇,星河湾的正就是“第一居所”,星河湾的奇就是“超高品质”。

据了解,星河湾将继续深耕一线城市,供应量将占整体供应量的50%以上。值得注意的是,根据财智人群家庭结构和生活方式的变化,除了对原有250-350平方米经典户型的继续研究与优化,增加120-150平方米的户型。

## 中国写字楼第十届年会召开

房讯网发起并联合全联房地产商会共同主办的“中国写字楼综合体发展论坛第十届年会”于12月19日-20日在北京富力万丽酒店隆重举行。本届年会主题为“光荣与梦想:新型城镇化下的楼宇经济”。全联房地产商会会长聂梅生、住建部政策研究中心主任秦虹、首都师范大学房地产研究中心主任董藩、万科集团执行副总裁毛大庆以及中国主流开发商及金融机构超过500位嘉宾。年会现场就新型城镇化下的楼宇经济、产业地产的挑战与机遇等话题进行了观点碰撞。

嘉宾们认为,中央城镇化工作会议提出,城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区,要以盘活存量为主,不能再无节制地扩大建设用地,不是每个城镇都要长成巨人。

## 2013地产中国年度红榜揭晓

12月21日,由中国互联网新闻中心·地产中国网主办的“第五届地产中国年度论坛暨2013中国房地产年度红榜颁奖典礼”在北京钓鱼台国宾馆隆重举行。

与会嘉宾针对中国经济及楼市大环境进行了深入探讨,剖析了房地产行业发展30年来即将面临的一场深度变革,提出了行业与企业对未来发展的思考。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示,房地产市场发生了四个变化:第一是无形之手和有形之手变化;第二是以限堵为主变为调放结合;第三是短效调控变为长效调控;第四是一刀切做法变成切一刀。万科集团执行副总裁毛大庆则表示,万科正在思考如何整合资源、经营创新,做城市配套服务商。

活动当天,地产中国网历时数月打造的2013中国房地产年度红榜也正式发布。其中,“最企业”、“最人物”、“最楼盘”三个系列仍是本届红榜发布的重头戏,而今年榜单不同于往年的一大亮点是增设了“最佳操盘手”榜单,将其与“最具价值职业经理人”榜单分开,以分别彰显其在企业经营管理方面的全局运筹能力和操盘项目方面的专业运作能力。

2013  
年度  
盘·点

## ■ 金地 后院要起火

多年来一直头顶“虚名”的金地地产最近遇到了大麻烦,一场控股的争夺战在今年初就已经打响。

今年1月15日,生命人寿首度举牌金地集团,此后增持步伐并未停歇。到11月1日,生命人寿旗下两款产品已合计持有金地集团7.852%的股权,恰好超过第一大股东福田投资。

无奈之下,11月5日,福田投资联合自然人何大江成为一致行动

## 房企分化之势明显

人,将合计持股比例提高至8.023%,从而力压生命人寿一筹。对此,生命人寿进一步增持,于11月15日将其持股比例提高至8.009%,再次逼近福田投资。

随后在11月19日,生命人寿将其所持2.15亿股股份全权授予福田投资行使股东表决权,福田投资的大股东地位也因此暂时得以保全。

但是背后却是生命人寿的以退为进。11月28日,金地集团公告称接到第二大股东生命人寿保险股份有限公司通知,截至2013年11月27日,

其通过二级市场交易累计持有公司股份表决权已达5%。而随后的12月3日,离生命人寿举牌不到一周,金地集团又收到第三大股东安邦财产保险股份有限公司通知,称其通过二级市场交易累计持有公司股权已达5%。

在资本市场金地地产一直是各家资本大鳄觊觎的对象,资产优良盘子不大。

**商报观点:**看似强大的金地其实控股却是一盘散沙,没有大股东很难在发展上得到突破。

## ■ 泰禾 做黑马很难

在北京沉寂多年的泰禾地产突然发力。泰禾集团作为闽系开发商代表之一,成为2013年全国地产市场的一匹黑马。在今年短短11个月时间里,泰禾集团已在北京、上海、福建等地斥资160亿元将11宗地块收入囊中。2012年,泰禾集团拿地金额不过35.99亿元,今年这笔支出大幅度爆发,让整个市场都十分讶异。

据广发证券统计,截至三季度,泰禾集团房地产业务31%的可售货值分布于北京,仅次于公司深耕多年、份额为58%的大福建区域,而这全赖于公司短短半年时间里在北京拿下的4幅地块。

今年上半年,泰禾集团共在京沪两地接连拿下5块地,其中在朝阳区、通州区、石景山区夺下4块地,上海闸北区夺得1块地,5块地的总价款将近70个亿。

另外,在福建也将3宗地块收入囊中。下半年以来,8月27日,泰禾集

团以40.52亿元、溢价185%的高价拿下厦门海沧区马銮湾商住地块。9月18日,泰禾以24.75亿元竞得上海宝山区高境镇高境社区N120301单元A1-07地块,楼面价24003元/平方米,溢价118%。10月9日,其下属全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司以总价0.94亿元竞得一宗土地。

**商报观点:**一直以来,对于泰禾的扩张业内质疑最多的是其资金来源问题,高负债、高担保的模式能走多远还是未知数。

## ■ 中粮 整合路重启

走走停停长达十年之久的中粮系地产业务整合终于迈出一大步,中粮集团旗下业务的住宅和商业地产分野格局已定。

今年9月24日,中粮集团此前收购的侨福企业宣布对母公司资产进行反向收购,意味着中粮集团的注资将取得实质性进展。与具有相同央企背景的保利地产、中海地产、华润置地、招商地产以及华侨城相比,中粮系的地产实力堪称微不足道。

对侨福企业的注资,将中粮集团旗下地产业务从单资本平台推向双资本平台时代,但中粮系地产能否后来居上仍充满悬念。

目前,中粮集团旗下有两家地产公司,即已经上市的中粮地产和2007年在中粮集团原物业投资部基础上发展起来的中粮置业。此外,其他地产业务还包括酒店事业部和龙湾开发股份有限公司。

此次注资的物业主要来自于中粮置业,此后中粮地产主攻住宅和商业地产、中粮置业主攻商业地产的分工更加清晰。

实际上,自宁高宁于2004年入主中粮集团以来,中粮集团的地产业务就一直在不断调整和整合当中,但进展颇为缓慢。

曾有媒体报道称,2011年3月,宁高宁表示,中粮集团在中粮地产、中粮置业两大地产业务平台合并完成后,将会以A+H的方式整体上市。但是后来借壳侨福企业,让中粮重新走上借壳之路。

**商报观点:**作为央企出身的中粮地产业务多年来一直发展缓慢,这次重新整合希望可以迎来大的发展。

## ■ 瑞安 抛售的谋划

一向很少被人关注的瑞安地产由于连续的抛售成为了业内热议对象,让人不禁与李嘉诚的行为联系在了一起。

11月29日,重庆瑞安天地房地产发展作为卖方及上海新天地与买方阳光人寿保险股份订立框架协议,出售瑞安旗下的重庆天地B11号地块的超高层发展项目一期塔楼所有办公楼层(零售部分、地下部分、物业管理用房、15楼、30楼及46楼除

外),总建筑面积约11.95万平方米,连同815个地下停车位,成交价格为24.12亿元。这在当时并没有被媒体以及市场人士所注意。

不过在这次短暂的北京之行中,瑞安集团旗下中国新天地执行总监谭佑华曾表示,在瑞安集团打造新上市平台中国新天地的同时,将会抛售一些非核心资产成为了其后瑞安连续抛售物业的伏笔。

随后的12月3日,瑞安集团旗下另外一家公司瑞安建业发布公告称,公司间接全资附属公司广智有限公司与买方泓泰有限公司签订协

议,根据该协议的条款,向买方出售销售股份,并转让现有股东贷款及清偿项目公司沈阳中汇达房地产有限公司欠付卖方境内联属公司的债务,总代价为11.68亿元。

紧接着12月4日中午,瑞安房地产发表公告声明,旗下全资子公司和中国人寿信托达成买卖协议,向中国人寿信托出售兴建中的上海商业物业,出售待售股份约为33.23亿元。

**商报观点:**瑞安对连续抛售的解释是在“瘦身”,而在一些分析师眼中却是逃顶的一种表现。

## ■ SOHO中国 败走上海

从SOHO中国宣布自销售改为自持之后,潘石屹就遇见了很多危机,先是在上海外滩地王的收购案中,复地一审的胜诉让SOHO中国陷入了被动。随后把投资重心转到上海的SOHO中国遭遇了严重的水土不服,曾经靠着收购项目发财的SOHO中国不得不整售项目来维持投资平衡。

对于SOHO中国出售上海三个项目的事件,潘石屹曾回应称,“有

媒体说SOHO中国模仿李嘉诚抛售上海3个项目,这个解释是错误的。我们同时看好北京、上海未来的市场,正在优化投资,达到两地平衡。SOHO是北京、上海最大写字楼开发商,拥有200万平方米在建和建成物业。开门做生意,买进卖出很正常,大家千万别过度解读”。

不过,SOHO中国的这笔买卖进展并不顺利。据知情人士透露,SOHO中国的出价是希望在成本上加一点溢价,但买家认为价格贵了,难以谈拢。

根据了解,SOHO中国此番计

划抛售的3个项目,均由该公司在2011年买入。

其中,位于曹家渡的商住办项目静安广场的买入价为16亿元,位于四川北路的商办项目虹口SOHO的买入价为15亿元,位于海伦路附近的商办项目海伦广场的买入价为24.7亿元。SOHO中国持有上述3个项目100%股权。

**商报观点:**SOHO中国上市靠的就是散售的商业模式,突然转型肯定存在着一定风险,策略上动摇或将成为SOHO中国发展的致命伤。