

· 资讯 ·

## 房地产市场进入温和上涨期

北京商报讯(记者 阿茹汗)房地产市场进入新一轮宏观调控周期的当下,房地产市场发展的新路径是什么?日前,由《华夏时报》主办、新浪财经、新浪财经大V频道联合主办的首届华夏地产投融资峰会暨金筑奖颁奖盛典上,行业专家提出,房地产具备居住属性和投资属性,但不具有炒作属性,未来房地产市场将保持温和态势。

泰禾集团副总裁沈力男指出,房地产兼具居住和投资属性,在资产配置上,它具有不动产的特性,从中长期来看,房地产市场会温和地保持上涨节奏,不会大起大落。中交房地产集团有限公司副总经理周济进而指出,资产配置要选择人口净流入的城市,产业聚集度高的城市,更重要的是要选择文化历史资源深厚的城市。而在风禾资产管理有限公司首席执行官王黎看来,同债券、大宗商品、股票相比较,房地产是非常好的资产。从二级市场的角度来说,大型房地产公司更加受到资本青睐,因为成本低、有优质的贷款是大型公司的优势。

## 450米河北第一高楼正式开建

北京商报讯(记者 董家声)京津冀城市群建设再度发力,日前,天山·世界之门450米国际金融中心正式动工,将成为河北省第一高楼。

天山·世界之门国际金融中心的开工建设,是河北省大力推进京津冀协同发展的缩影。天山·世界之门国际金融中心项目,对石家庄市的发展具有重大的支撑意义,对全市产业发展具有辐射带动作用。

天山集团董事局主席吴振山表示,450米国际金融中心的盛大动工,标志着河北城市发展进入了世界地标时代,缩小京津冀三地城市发展水平,极大提升了京津冀第三极城市高端产业和现代服务的承载能力,为全球第七大城市群打造世界金融地标。

天山·世界之门450米国际金融中心的整体建筑设计规划,由凯达环球主席及创始人纪达夫亲自设计。项目采用中国城市造型和风格新模式,用更集约和高能效的方式打造全新的世界地标。项目规划设计了河北首个七星级酒店商务配套、亚洲最高无边际天际泳池、国内惟一空中观景步栈道、450米空中旅游观光层等特色业态,更首创了垂直花园体系。让未来入驻的世界500强企业和国际金融服务机构,能在更优质的高端商务载体中高效对接全球。

# 金茂大股东减持的背后

中国金茂(以下简称“金茂”)近期管理层购股、融扩股引援的一系列动作令人眼花缭乱。其中,最值得市场关注的是,金茂于1月底折让配售9亿股股票,筹资33.06亿港元。此次配售后,大股东中化的持股比例低于五成,而嘉里控股则成为投资人。业内人士分析,金茂此举可谓一石三鸟,给新收购项目筹集资金;有效实现国有企业混改;增加市场信心,吸纳外界资本,引发资本市场对金茂股价的关注。

## 联动效应

此次配售股份后,金茂的股权架构将发生新变化:大股东中化的持股比例将由53.95%摊薄到49.76%;新华人寿股份将认购配售股份中的8.11%,占金茂经扩大后股本约9.83%。其中值得注意的是,嘉里控股成为金茂的新股东。

对于本次配售,金茂在答复北京商报记者时表示,在企业高速发展的背景下,本次配股有助于实现公司的股债平衡,并将增大公司股票流动性,扩大金茂的股东基础,有望引入更多高质量的长线投资者,长远将有利于公司的二级市场交易表现。

大股东减持引入其他资本的同时,金茂的管理层则以自有资金增持了金茂股份。1月22日,金茂的执行董事、管理层以自有资金购入了金茂约3998.8万股普通股股份。这与上次公司管理层在1月15日购股仅隔一周,截至目前,金茂管理层已累计斥资约2.75亿港元增持公司股份。

金茂方面表示,此举是为显示管理人员对公司的信心及股票投资价值认可。一方面引入更多社会资本,另一方面管理层进一步增持,一系列动作的背后,金茂在打什么样的算盘,更值得关注。

## 引援与融资

本轮配股在时机上与金茂刚刚收购上港星外滩两家公司各

50%股权的时间相隔不远,难免会让外界产生联想。收购上述项目股权将至少花费金茂28.6亿港元,而本轮配股将给企业带来净额33.06亿港元。

“从目前来看,此举意义不仅仅是给项目输血”,易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,从此次股份的结构来看,引入新华人寿和嘉里控股等企业机构投资者,显示了金茂作为央企,积极进行股权结构改革的态度,符合当前央企对企业进行混改的导向。而且中化集团作为金茂大股东,持股比例更是首次低于50%。配售也有助于导入更多的资金,既是融资需要,也是防范负债数据过高的需要。

一位熟悉金茂集团的相关人士告诉北京商报记者,嘉里集团为本次配售的基石投资人,该公司业务布局在物业、酒店、物流、商品及消费品,旗下还拥有嘉里物流与香格里拉酒店等,未来不排除双方在持有物业方面达成进一步合作。

资料显示,嘉里集团是中国金茂在2015年首次引入新华人寿后,再次引入的新股东。通过配股引发资本市场的关注可能是金茂比较看重的。与内地多数在港上市的房企都有20-30倍以上的估值相比,金茂尚有差距。

据标普全球评级研报,此次配售股份及新股认购将有助于强化金茂的股权基础,改善公司资本结构。国有持股比例降至50%之下,

有助于企业像民企一样提升竞争力和运营效率,也给员工激励计划以及管理层持股方面带来更大的灵活性,标普全球评级研报如此解读。

## 千亿目标带来的改变

引入新投资人,引发资本市场的关注,进而该股价的提升将有助于金茂改善融资状况。

有观点认为,金茂近年来发展比较稳健,但与一些快速冲上千亿门槛的房企相比,爆发力略显不足。统计显示,截至2017年12月31日止12个月,金茂累计取得签约及成交销售金额共计693亿元,同比上年增长42.89%。而以往与金茂销售额水平相当的企业,在去年不少实现了超过100%的增值幅度。

在规模化成为行业共识的当下,金茂也选择提速。按照金茂下个五年计划,2019年突破千亿大关,2022年则要达到2000亿元销售目标。同时,项目布局将从23个扩到40个。

统计显示,2017年金茂共取得21个地块,总价为690亿元。据相关机构统计,截至去年10月,金茂需支付土地款项目至少为400亿元。

严跃进分析,除了扩张带来的资金压力,对于金茂重点开发高端物业项目的企业而言,也需要警惕政策调整带来的楼市风险。其中,高地价、高端产品的风险在于当前预售证管控重心在于高端物业。

专家预测,当前楼市改善型购房需求依旧存在,金茂的品牌优势已建立,依然会有很多新的机会,例如二线省会城市将是企业新的利润增长点。而在土地储备扩充上,金茂可学习其他房企采取积极并购,加快扩张速度的同时有效降低成本。

北京商报记者 董家声

# 望京绿地中心摩天会客厅 匹配时代巨子的细腻与灵感

回顾工业革命以来的人类历史,就是一部科学技术发展引领人类生活方式改变的编年史。其中家用电器的出现和进化,将人们从古老的繁重体力劳动中解放出来,并更好地去享受生活。

在望京260米国门锁空,八大世界品牌巅峰共鸣,Miele、Noblessa、Dornbracht、Duravit、Oikos、Armani Dada、Armani Roca、V-ZUG,演奏一曲震撼时代巨子的灵魂交响乐……

**Miele美诺——最令乔布斯震撼的世界家居品牌**

德国Miele品牌,作为全球最顶尖的电器品牌,有着100多年的历史,世界第一台洗衣机和洗碗机就是由Miele发明的。Miele全新厨房电器系列产品使用不锈钢和玻璃材质,所有细节精准到位,凝结着纯正德国制造的智慧。

**Noblessa诺布雷萨——厨房头等舱,烹饪即是一场庆典**

由Bach项目打造的诺布雷萨厨房是德国厨房制造艺术的大师级作品。哑光的立面、严谨笔直的线条和圆润的激光焊接镶边……每间诺布雷萨厨房都融合了来自德国的顶级工艺。

**Dornbracht当代——返璞归真龙头臻品,卫浴界的奢侈品**

德国的“当代”Dornbracht是世界上知名度极高的龙头品牌,现有70多年的历史,是卫浴里面最高端的产品系列。Dornbracht龙头材质整体选用最优质的黄铜,含铜量超过62%。

**Duravit杜拉维特——卫浴界的劳莱斯**

Duravit,中文名称为杜拉维特,香港称之为高域,是世界洁具行业四大驰

名品牌之一。创新、环保、个性化、设计之美是Duravit始终如一的宗旨。

**Oikos欧依莱斯——源自意大利的隐形装甲门,安全系数仅次于银行保险柜**

Oikos是全球首个做隐形装甲门品牌,防盗级别为欧标4级,为民用门里级别最高,与银行门同级别防盗标准。门重1500斤,大体结构为实体钢梁以及钢板,表皮为黑橡木材质和不锈钢结合。

**Armani Dada阿玛尼达达——概念厨房系统,乔治阿玛尼一生美学淬炼**

温润如玉的天然石材台面,美丽奢华的橡木木材散发金色光泽,简约优雅的视觉呈现,与厨房的格调大相径庭。设计的巧夺天工就在于橱柜、储物柜、烤箱、冰箱等厨房的所需一切都隐藏于似成一体的面板之下,就连组合式led灯也被特别设计在视觉不易察觉处。

**Armani Roca阿玛尼乐家——全球卫浴,智能流水,不露痕迹的优雅**

Armani Roca的得意之处在于,一个设计时尚的浅型陶瓷脸盆或者浴缸与整体布局完美地融为一体,内置流水功能”,不留任何水渍。自动去水孔与溢流孔隐密式设计令它们不露痕迹。

**V-ZUG瑞族——米其林指南惟一官方厨房电器合作伙伴**

自1913年成立以来,V-ZUG坚持瑞士研发制造,专为家用私厨而设计,其卓越品质与丰富功能深获顶级餐厅与餐饮界名厨青睐。V-ZUG创新“衣物护理系统”还可永久去除烹饪、油脂和烟草等异味。

望京绿地中心摩天会客厅率先提出领空生活、商务社交多重化理念,采用八大世界大牌精致装修,用奢华诠释商务美学,打造一席世界品牌的峰尖秀场。