

调控鬆綁無望 內房轉型求存

轉做「包租公」 SOHO最心雄

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 隨着內地經濟放緩,在港上市內房企今年上半年業績普遍倒退,部分跌幅甚至高達五至八成不等。眼見中央政府仍無意放鬆調控房地產,不少大公司紛紛加快了轉型步伐,從聲稱要當「包租公」到發展旅遊地產,從主攻「代建模式」到涉足養老產業,招數可謂五花八門。雖然效果如何仍是未知數,但業界相信在目前的大環境下,只有轉型才能帶來新的利潤增長點,在激烈的競爭中得以生存。

多家內房企今年均喊出「轉型」的口號圖求變,其中最吸引眼球的,無疑是SOHO中國(0410)董事長潘石屹。他於8月的中期業績會上高調宣布準備當「包租公」,稱SOHO中國未來的發展方向是轉型成開發自持的公司,告別散售模式,轉而持有北京、上海大量優質地段辦公商業物業,做「上海外灘最大的業主」。

按照潘石屹的規劃,轉型之後的SOHO中國將在3年內完全持有150萬平方米的商業地產項目,其中30%是零售商業面積,其餘全部是寫字樓面積。在這些項目中,有112萬平方米在上海,另外38萬平方米在北京。他

形容,此舉是要把「一單單的生意」變成「一隻永遠生蛋的雞」,預計3年後公司的盈利將主要來源於租金收入,5年後的租金年收入將超過40億元(人民幣,下同)。

綠城「代價模式」幫人起樓

另一家聲稱要「痛定思痛謀轉型」的公司,則是近年來不斷賣股、賣項目「割肉自救」的綠城中國(3900)。主席宋衛平坦言,內地對樓市的調控令公司於2011年「打了敗仗」,但也促使他反思,公司今後不能再依附高負債而快速成長,而應轉而走穩健發展之路。他多次宣布未來將以「代價模式」作為業務重心,計



多家內房企均聲言要轉型求變。其中,SOHO中國期望成為「上海外灘最大的業主」。圖為上海金融區。

劃在2至3年內,把綠城經營成「全國保障、安置房領域的最大開發商」。所謂「代價模式」,即由委託方出錢或出地,而綠城中國則出人材和牌,向其收取相應的管理費用。截至目前,綠城簽約的代建項目總計有64個,總建築面積1,420萬平方米。按照宋衛平的規劃,未來每個代建項目的貢獻率應達6億至8億元以上,「每年以50至100個項目來維持或者做增量,這樣5年之內銷量就會上千億元」。

其餘房企也都「八仙過海,各顯神通」,紛紛布局轉型。恒大地產(3333)、碧桂園(2007)、富力地產(2777)、雅居樂(3383)等均紛紛加速上馬旅遊地產項目,搶佔海南、廣東、江蘇、雲南等地的商機,其中恒大近期已率先推出「海上威尼斯」項目,引起不少關注。合生創展(0754)總裁薛虎此前亦表示,將引進酒店地產、高爾夫與旅遊地產、文化地產、政企合作平台下的產業園開發等業務板塊。

純住宅開發商恐絕跡

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 自2010年以來,內地政府先後採取了限貸、限購、限價等多種方式調控樓市,雖然樓價未見明顯下降,但眾多內房企的「暴利時代」終於正式終結,近兩年紛紛面對盈利倒退、融資渠道收窄的巨大壓力,不得不開始探索符合自身狀況的轉型之路。可以預料,無論中央未來是否會放鬆調控,「業務多元化」都將成為行業發展的大方向。

業務多元化成大方向

2010年之前,內地的房地產開發屬資源集中型產業,當時有業內人士戲稱,只要掌握了土地和資金這兩大要素,「躺着都能賺錢」。多數內房企的結構亦相對單一,重心主要集中於拓展住宅市場業務。然而時移勢易,現時內地樓市正面臨調控越來越頻繁、資源越來越稀缺,以及行業集中度越來越高,住宅市場的競爭也趨向白熱化,無論企業自身是否願意,轉型求變,由單一業務轉向多元化發展,都已經成為必然的抉擇。不少分析甚至預計,數年之後,內地或將不再存在「純種」的住宅樓宇開發商。

第一上海證券首席策略師葉尚志接受香港文匯報採訪時笑稱,「世界日日都在變,(內房企)不變才奇怪」。他對整個行業的前景持正面看法,認為SOHO中國(0410)董事長潘石屹聲稱要做「包租公」,恰恰證明潘本人非常看好內地樓市,原因是「看準未來物業的升值空間大,(SOHO中國)現階段捨不得賣」。他相信,只要能成功轉型,內房企板塊仍有很大的增長空間。

內地媒體也引述華林證券財富管理中心研究發展部副總經理胡宇指出,對地產行業的老闆們而言,目前正是「落袋為安、主動轉型」的最佳時機。長江商學院院長項兵亦表示,未來5到10年內,內房企無可避免將轉向價值競爭創新,「裡面涵蓋了企業的組織機構,市場配置資源的手段、形式,同樣重要的是需要事業和思維的創新,更高的創新」。

多位業內人士均認為,即便撤開調控不談,中國經濟步入轉型期,也是推動內房企探路轉型的深層次原因。房地產行業在經過2008年的調整、2009年的暴漲以及2010年的調控後,傳統的增長方式越來越顯得過時,預計未來一段時間,眾多內房企將會繼續不斷尋求新的利潤增長點和價值取向,令全行業呈現出「百家爭鳴、多元擴散」的競爭態勢。

人口老化 養老地產成「肥豬肉」

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 據內地政府公布,截至2011年底內地的60歲以上老齡人口達1.85億,居世界首位;到2020年更將近2.5億人。不少房企審時度勢,將近年興起的「養老地產」也視為轉型的一大方向。有分析指出,隨着內地人口老化日趨嚴重,該市場未來將具備巨大商機。

看準內地養老院服務不足

按照內地業界公認的定義,養老地

產指的是興建養老公寓和養老院項目,其核心在於必須提供「適老化」設計,在護理、醫療、康復、餐飲服務、日常起居呵護等多個方面均有配套服務跟進。由於內地現時的養老院數量較少,床位數亦嚴重不足,處於供不應求狀態,因此不少房企均看好其未來前景。

花樣年(1777)是最早對養老地產產生興趣的公司之一,數年前已表明要對該產業展開經營模式理論研究。

花樣年早前又宣布,今年內要率先在深推出首個養老地產項目「健康產業園」。據主席潘軍透露,該項目預計可提供150間房,最多可容納長者200多名,月租金約為6,000元至8,000元。他稱,除深圳外,公司在成都也有此類項目正在進行改建,未來規模大約在90間房左右。

潘軍指出,由於內地養老地產開發模式依然處於探索階段,因此公司的項目將全部採用租賃方式運營,且會

與美國、台灣的養老機構合作。他又透露,一般傳統的持有型養老物業毛利率在6%至8%之間,而與其他產業整合的新型養老地產模式毛利率達12%至15%。

與保利置業(0119)同系的A股保利地產,在2011年已表明要發展「善居養老計劃」,同年宣布成立養老產業專業管理公司,並在2012年度計劃裡再次提到發展養老地產。公司董事長宋廣菊表示,該業務將會是公司今後一個新利潤增長點。近期又宣布將在浙江西塘古鎮推出首個養老服務項目,佔地面積達10萬平方米。

社科院:房市回暖速度超預期

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 中國社科院網站日前發表文章指出,從今年3月開始,內房市場出現了明顯的復甦跡象,且回暖速度「大大超乎預期」,房價反彈的氣氛又開始瀰漫,故認為在當前形勢下,政府加強樓市調控,引導市場健康發展尤其重要。該篇名為《新形勢下促進房地產市場健康發展的思考》的文章指出,樓市回暖主要有兩個原因:一是信貸政策出現了微調。目前房地產調控政策中影響力最大的是信貸政策,信貸額度及利率水平是人們判斷房地產市場的風向標;央行降息意味著調控政策有所鬆動,使市場預期發生了較大變化,許多觀望中的購房者加快了入市步伐。二是開發企業迫於資金壓力順應市場變化,打折促銷、以價換量的力度加大,低價開盤、平價開盤現象比較普遍。

責任編輯：黎永毅

經貿訊

銅陵設立安徽銅產業基金



銅陵有色集團為內地最大的銅產品生產企業,圖為該公司銅板帶加工車間。

銅陵發展投資集團、上海凱石投資公司共同設立。該基金的60%的資金將投放於銅及銅新材料產業,另外關注新能源、新材料等戰略性新興產業。

銅產業具得天獨厚優勢

銅陵市長侯浙銀表示,銅陵因銅得名,發展銅產業具有得天獨厚的優勢。銅產業基金將進一步推動銅陵的銅產業發展。根據銅陵市最新制定的「銅產業十二五規劃」,「十二五」期間,銅陵將投入600億元,用於銅新材料的研發和項目建設,力爭到2015年整個銅產業實現年銷售收入2000億元,成為在全國有較大影響力的特色支柱產業。

比華利中港酒店
集團管理·自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

日租400元起 月租7000餘元起
訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

申請酒牌續期啟事
福臨門酒家有限公司

現特通告: 徐維均其地址為香港灣仔莊士敦道35-45號利文樓地下3號舖及1至3樓, 現向酒牌局申請位於香港灣仔莊士敦道35-45號利文樓1至3樓福臨門酒家有限公司的酒牌續期。凡反對是項申請者, 請於此公告登報之日起十四天內, 將已簽署及申明理由之反對書, 寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期: 2012年9月17日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
FOOK LAM MOON RESTAURANT LTD

Notice is hereby given that Mr. Chui Wai Kwan of Shop No. 3, G/F., 1-3/F., Newman House, 35-45 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Fook Lam Moon Restaurant Limited at 1-3/F., Newman House, 35-45 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 17th September 2012

《香港文匯報》
資料中心
圖文資料使用授權服務

詳情請詢
電話: (852) 2873-8960 趙先生洽
傳真: (852) 2873-8093
電郵: jkk@wenweipo.com

海內外企業家齊魯行簽逾200億



「2012海內外知名企業家齊魯行」日前在山東棗莊開幕。

訂合作項目18個, 合同總投資額204.1億元(人民幣, 下同), 其中, 外來投資197.1億元。全國政協副主席、全國工商聯主席孟復出席並宣佈大會開幕。

國家政策有利民企發展

全國工商聯常務副主席孫安民在開幕式上指, 今年上半年國務院有關部門密集出台了42項實施細則, 將大大調動民間投資的積極性。他希望山東省以此為契機, 進一步營造有利於民營企業發展的良好環境, 將各項政策落到實處, 使山東真正成為民間資本匯聚、民營企業投資興業的熱土。

山東省委副書記、省長姜大明表示, 當前山東正處於由大到強戰略性轉變的關鍵時期。本次齊魯行活動的舉辦, 對於有效應對當前國內外複雜形勢, 加快魯南經濟帶建設, 促進山東省及棗莊市經濟社會發展, 必將起到重要的推動作用。

中關村論壇圓桌會議在京舉行



圖為北京中關村廣場。

家參與國際科技合作, 積極吸引跨國公司、國際學術機構和優秀科技人才來京發展、創新創業, 努力在全球科技創新網絡中發揮更大作用。

與港在科技創新合作空間巨大

出席「國際技術轉移與區域創新」分論壇的科技部國際合作司司長、港澳辦公室主任靳曉明向本報表示, 內地與香港在科技創新方面合作空間巨大, 從基礎研究一直到產業化都有合作空間。他說, 科技部已經從去年起拿出一部分資金, 專門用於加強與香港的科技合作; 科技部亦歡迎香港科技人才參與到國家科研項目中, 加強雙方交流。

首次發佈「中關村指數2012」

論壇亦首次向社會發佈了「中關村指數2012」, 從六方面刻劃中關村的創新發展情況。據介紹, 該指標體系借鑒「硅谷指標」, 設計出包括創新創業企業、產業發展、創新能力、創新創業環境、國際化、中關村300強和上市公司100強等6個一級指標, 涵蓋20個二級指標以及122個三級指標。這是自2004年起該指數開始編制以來, 首次向社會發佈。

會上, 原中國科技部部長徐冠華表示, 廣泛的國際合作, 幫助中國塑造了一個新的創新生態文化。在談到政府在創新當中的作用時, 徐冠華表示, 政府的定位一定要集中在宏觀領域, 如政策的制定等。他特別指出, 研發投入的稅前抵扣政策對於鼓勵創新可以發揮更大的作用。此外, 環境的建設與中介機構的建設亦應是政府關注的重點。

香港文匯報訊(記者 吳昊、馬琳、何凡 北京報導) 以「科技創新與全球合作」為主題的中關村論壇圓桌會議日前在北京舉行。論壇首次向社會發佈了「中關村指數2012」。科技部國際合作司司長靳曉明表示, 從基礎研究到產業化, 內地與香港在科技創新方面都有巨大的合作空間。

北京市代市長王安順在論壇開幕式上致辭中表示, 中關村在建設全球科技創新中心的征程中, 將堅持「走出去」與「請進來」並重, 大力支持各類企業、科研機構和科學