

影響中國

**新昌營造集團(下稱新昌)**  
 建基香港75載,見證香港經濟騰飛、繁榮與種種變遷。進入21世紀第二個十年,新昌正式開啓業務多元化的發展方向,邁進全面增長階段。新昌主席兼行政總裁王英偉博士表示,過往新昌以建造業務為核心,地產發展規模相對較小。今後,新昌將利用建造和管理等領域的豐富經驗,繼續加大對中國內地地產業務的投入;建造業務將與地產業務並駕齊驅,為集團帶來穩定的回報。



王英偉指出,多元化的發展策略,有助提升公司價值。

# 75年新昌營造 開拓房地產全新領域



為慶祝成立75周年,新昌於2014年9月舉行了盛大的慶祝酒會,由香港特別行政區行政長官梁振英(左三)和中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室主任張曉明(左二)擔任主禮嘉賓。

2014年新昌慶祝成立75周年。自2008年在王英偉為首的管理層領導下,集團銳意革新,將建造業務重新推上軌道。由2008年至2013年年底,新昌員工總數上升逾一倍至約3,000人,收益亦從25億港元增加至超過90億港元,手頭未完合約總值更上升至歷史新高,至接近200億港元。在一系列的飛躍發展之後,新昌開始考慮如何在建造業務穩定的基礎上開拓新發展。王英偉說:「建造業容易受到經濟周期影響,有旺有淡,集團也不能單靠一條腿走路。因此,我們將目光投向內地房地產市場,以多元化發展策略,為集團提供穩定的回報。」

昌收購了位於北京的新年華購物中心,現已投入營運。新年華主打「鄰里商場」的理念,以周邊社區居民為主要服務對象,兼有餐廳和電影院等設施。目前,集團正在上海和廣州等城市尋找優質的項目,進一步擴大版圖。王英偉認為,一線城市長遠來說趨勢看漲,集團傾向尋找已建成或改建的項目,一來避免處理動遷等問題,亦能加快帶來收益。

而在二、三線城市,由於土地價格相對較為便宜,新昌則傾向進軍大型的綜合發展。最近,集團便在佛山收購了一個大型項目,準備發展建築面積190萬平方米的綜合地產項目。

王英偉表示,長遠發展需要穩定收入,通過近年的佈局,集團已經擁有約500萬平方米的土地儲備,資產價值亦大大提升,配合低負債率,是一個很穩健的做法。

## 一線收購 二線綜合發展

2011年,新昌在瀋陽鐵嶺新城收購了180公頃的土地,正式大舉進軍內地房地產市場。「星悅南岸」將建造一個300萬平方米的全新城鎮,採取綜合發展的佈局方式,零售、主題公園、酒店及商業的建築面積達100萬平方米,住宅部分建築面積達200萬平方米。目前「星悅南岸」施工進度非常理想,預計在2015年,第一期住宅項目將正式推售,同步分階段開放零售、酒店和商業設施等。

新昌在內地不同城市採取不同的發展策略。如在北京、上海和廣州等一線城市,集團以收購市中心的優質商業物業為主。在2013年,新

## 綜合發展 面向新興中產

近年來,內地房地產市場處於低潮,而選擇在這個時間北上,王英偉有自己的看法。他認為,內地房地產市場的剛性需求始終存在,雖然近幾年適逢低潮,但在這個時候進入,可以降低土地收購的成本,以儲備作長線發展之用。

「這視乎你用什麼心態去看待這件事情。目前,房地產的暴利時代已經過去;但作為一間平穩發展的地產商,用心開拓,合理的利潤是完全可以實現的。」

隨著中國內地城鎮化的不斷推進,每年約有2,000萬人進入城市。與此同時,一大批城市人口隨着生活條件的不斷改善,進入中產階級行列。這一批擴充最快的人群對商品房有極大的需求,而他們正是新昌主要面向的群體。

王英偉表示:「新昌的設計當中,一定會採取綜合發展的策略,當中商業配套發展佔一定比重。」因此,在「星悅南岸」的具體規劃中包含了全東北地區第一所國際學校,以及一個全天候佔地三萬平方米的水世界,讓東北人在冬天也能享受水上活動的樂趣。此外,還會有諸多家庭娛樂設施和主題精品酒店等。「不單要滿足購物的需求,更要成為一個全家人周末外出娛樂的地方,我們的項目有自己的特點。」處在全面增長期的新昌,將會由從前的輕資產公司演變為重資產公司。

1939年,新昌從誕生地上海遷至香港。從1962年建造啟德機場、1976年的海洋公園和美孚新邨等,到近年多項大型基礎建設,各大專院校擴建工程和眾多住宅、商業、旅遊和醫院項目,四分之三個世紀的時間裡,新昌一磚一瓦,為東方明珠打下屬於自己的烙印。今天,新昌擴展內地業務。這在王英偉看來是必然的選擇:「香港土地發展空間有限,作為新昌這樣擁有悠久歷史的公司,長遠來看必須北上發展。」而北上發展的新昌,帶去的不僅僅是資金,更有房地產開發和建造的知識、理念與技術。王英偉相信,新昌能夠在更廣闊的土地上,創造新的傳奇。

## 將藝術融入建築

在王英偉看來,建築物是最容易大規模地體現藝術的形式。作為開發商,他在設計和建造的過程中懷抱藝術的心態,用心將美感加入建築當中,「起樓的本事大家都差不多,但是穿的那件衣服是否好看,就要看各自的本事了。」

對於已落成的物業,王英偉會考慮如何通過細小的變動,比如比例的調整,顏色的配搭等,讓建築物有全新的形象。「這樣做在成本上不會增加太多,只是看你有沒有心去做。我在設計一個項目的時候會更多考慮人的感覺,因為香港空間狹小,更需要合理利用空間,設計出讓人感到舒服的建築。而且在設計的過程中,我也會參考大家的意見與體驗,不斷改善設計方案,達至最好的效果。」

王英偉認為,土地的參數限制是政府的,但是空間的利用是設計師自己的。他希望將各個方面做到最好,今天在鐵嶺市「星悅南岸」,新昌正盡力營造最舒適的居住氛圍。



北京新年華購物中心在9至10月份舉行了全國首個加菲貓主題展,成為市場焦點。



「星悅南岸」工程進展順利,展示廳及相關設施相繼落成。



「星悅南岸」住宅會所設備完善豐富,帶來全新的生活體驗。



新昌支持員工參加公益活動,回饋社會。



新昌亦參與建造本港眾多的醫院項目,是市場的領導者。

新昌的建造業務實力雄厚,近年落成的香港城市大學新大樓是其中一個標誌性項目。



新昌與合資伙伴共同建造的昂船洲大橋,是全球最長的斜拉橋之一。

責任編輯:陳馳 市務執行:黎楚樂 版面設計:劉抵抵

http://www.wenweipo.com