



2011年5月23日

每周市场动态



概要

市场要闻.....	P2-5
大宗物业投资市场.....	P6-7
地块成交表.....	P8-9

一. 市场要闻

北京

北京奥运地下商业区将于年底前整体开放

5月18日,天虹百货与奥林匹克公园中心区的新奥购物中心签约入驻,预计在2011年底正式营业。

北京奥运地下商业区位于奥林匹克公园下沉花园附近,总建筑面积约24万平方米,可租赁的面积为8万平方米。按照规划,该区域将被打造成一座“新北京家庭休闲娱乐中心”,将于2011年年底整体对外开放。

截至目前,该区域已吸引到北京工美艺苑、韩国CGV星星国际影城以及部分餐饮企业落户。其中,影城总面积8,000平方米,北京工美艺苑占地2.4万平方米,均已营业。

国盛时尚购物中心开业

5月15日,北京东直门最大的商业项目国盛时尚购物中心开业,该项目由新加坡国浩房地产(中国)有限公司开发,总建筑面积16万平方米,地上六层,地下一层,分“南商”、“北商”两部分。此次开业的是国盛时尚购物中心的“南商”,约6.8万平方米。

国盛时尚购物中心是国浩中国2007年11月以58亿元人民币收购北京城建东华房地产开发有限责任公司90%股权获得。除国盛时尚购物中心外,国浩中国投资100亿元人民币开发的商业地产项目国盛中心还包括写字楼、公寓和五星级酒店,总建筑面积近60万平方米。

上海

上海华侨城苏河湾一街坊初步规划出炉

近日,由华侨城(上海)置地有限公司进行投资建设的苏河湾地块披露了项目初步规划。

华侨城苏河湾一街坊地块位于整个苏河湾概念中的“黄金一公里”核心段,东至河南北路、南至北苏州路、西至山西北路、北至天潼路。地块总占地面积约4.2万平方米,计划总投资108亿元人民币,开发建设集住宅、高端行政公寓、精品酒店、会所、时尚精品商业及艺术展示等多功能于一体的综合项目。整个项目将由1栋42层高的超高层商办综合楼(T1)、两栋45层高的超高层住宅楼(T2、T3)和3栋4层高的滨水商、住楼组成,总建筑面积预计将达到约21.9万平方米,其中,地上建筑面积约为13.3万平方米,包含了5.98万平方米的住宅建筑面积、6.67万平方米的行政公寓/酒店面积、1,200平方米的公交枢纽面积以及位于地块东北角靠河南路桥一侧上海总商会旧址保留建筑面积5,200平方米;除此以外,整个地块项目的地下建有3层空间,建筑面积约合8.6万平方米。



“苏州河现代服务业集聚区”是闸北区“十一五”规划服务经济发展的重要产业功能区，也是上海市确定的首批现代服务业集聚区之一，苏河湾几乎囊括闸北范围内的沿苏州河的整个河岸，西起共和新路、东至河南北路、南临苏州河、北至曲阜西路—海宁路，占地面积达 46.6 公顷。根据规划，到 2015 年，苏河湾将建成集文化时尚消费地、高端商业商务汇集地、水景旅游观光地为一体的城市新地标。

松江新城总体规划修改方案公布

5 月 19 日，上海市规划和国土资源管理局公布《上海市松江新城总体规划修改 2010-2020（公众参与草案）》。新规划显示，松江新城东至区界-金山铁路支线、南至申嘉湖高速、西至绕城高速、北至辰花—卖新公路，规划面积 160 平方公里，预测到 2020 年，常住人口规模 110 万。

根据规划，未来的松江新城将形成“一带、四片、两廊、三心”的空间格局，即：“一带”，沿南北向的人民路形成新城的公共活动发展带，串联生活区的三处新城级公共活动中心；“四片”，松江新城包括 4 个片区、9 个组团；“两廊”，两条生态廊道在东西两个工业园区与新城生活区之间形成有效隔离；“三心”，新城生活区形成 3 个新城级公共活动中心。

居住用地规划方面，松江新城规划居住用地约 29 平方公里，人均居住用地 26 平方米，居住用地主要分布在松江新城南北两个片区。其中，沪杭铁路以北地区，建设以中等价位、中等套型为主的普通商品房；沪杭铁路以南地区将重点落实松江南站大型居住社区，以建设中低价普通商品房和保障性住房为主。

广州

广发证券自建总部办公楼

广发证券将在广州赛马场旁将建成一座 300 米高的企业自用总部级甲级智能写字楼，总投资 92,147 万元人民币。

该项目位于马场路与金穗路交界处的珠江新城 M1-5 地块，容积率达 10。项目用地总面积 10,677 平方米，代征市公共用地面积 4,214 平方米。

按照计划，该项目将配备机动车泊位数 700 个，目前该项目正在接受环境评估审批。广发的总部项目建成后，将与中信广场、西塔、广州塔形成广州高楼的等腰三角形。

广州东圃四季时尚荟 5 月 11 日开业

5 月 11 日，广州东圃四季时尚荟举行开业典礼，宣告正式对外开放，其中心广场被命名为车陂文化广场。东圃时尚荟位于东圃大马路，占地近 2 万平方米的商场吸引了屈臣氏、粤点越靓、百丝女装等众多知名商家，五星级电影院“喜洋影城”也签约入驻。

深圳

深圳宝能地产 All City 明年八月开业

日前，深圳宝能商业旗下的 All City 心灵艺术体验中心开放了体验中心，预计明年 8 月底开业。

All city 坐落在深圳湾中心路，总建筑面积约 11 万平方米，分为北区和南区，将分别打造成为国际高端时尚休闲品牌与 Fast Fashion 品牌旗舰店集中地。项目以“灵感打动生活”为主题，以“发掘奇遇体验”为宗旨，是深圳湾前海片区最大规模商业综合体，将打造“深圳首个具有人文艺术时尚体验的奇遇之地”。

天津

天津公示解放南路五地块发展方向

近日，天津市政府将解放南路地区的起步区西区、陈塘园区一期、郁江道、轧钢一厂北院、天津电机总厂和轧钢一厂南院共 5 个地块控制性详细规划草案向社会公示，公示期限 30 日。

起步区西区位于解放南路与外环线交口东北侧，为河西区、西青区、津南区交界。东至洞庭路，南至外环线，西至解放南路，北至规划路、浯水道，现在该地区的功能主要为政府储备用地及企事业单位等。按照规划，起步区西区将建设成为生态宜居社区。规划在该地区建设公共绿地约 65.1 公顷，并沿主次干道安排相应的绿化用地。规划以居住功能为主，辅以休闲娱乐和商业服务等配套功能，规划总建筑面积约 574 万平方米，其中住宅约 316 万平方米，规划居住人口约 8.67 万人。

陈塘园区一期位于河西区陈塘园区，东至洞庭路，南至东江道，西至规划路、内江路，北至复兴河。现在该地区为政府储备用地。按照规划，陈塘园区将建设成为以商务办公功能为主，居住功能为辅的高活力混合功能区域。规划公共绿地约 7 公顷，并沿主次干道安排相应的绿化用地。陈塘园区规划以公共设施为主，以居住功能为辅，规划总建筑面积约 73.2 万平方米，其中住宅约 22.5 万平方米，规划居住人口约 0.62 万人。

郁江道地块东至规划支路，南至规划路，西至解放南路，北至郁江道。现状用地为企事业单位。按照解放南路地区整体规划，郁江道地块将建设成为以居住功能为主，商务办公功能为辅的混合功能区域。用地规模约 21.95 公顷。规划总建筑面积约 36.22 万平方米，其中住宅约 27.19 万平方米，规划居住人口约 0.67 万人。

轧钢一厂北院地块东至内江路，南至黑牛城道，西至洪泽路，北至大沽南路。现状用地为保留现状住宅、企事业单位等。按照解放南路地区整体规划，轧钢一厂北院地块将建设成为以居住功能为主，商务办公功能为辅的混合功能区域。用地规模约 27.99 公顷，规划总建筑面积约 42.9 万平方米，其中住宅约 16.12 万平方米，规划居住人口约 0.45 万人。



电机总厂、轧钢一厂南院地块四至范围为：东至内江路，南至复兴河，西至太湖路，北至黑牛城道。现状用地为企事业单位。按照解放南路地区整体规划，电机总厂、轧钢一厂南院地块将建设成为以商务办公功能为主，居住功能为辅的混合功能区域，将成为解放南路地区重点建设区域。规划总建筑面积约 76.56 万平方米，其中住宅约 16.08 万平方米，规划居住人口约 0.44 万人。

其他

苏州万宝商业广场 14 日开盘

5 月 14 日，苏州万宝商业广场首次开盘。本次开盘采取摇号的形式出售 300 套左右 15-80 平方米的东环纯街铺。

万宝商业广场由万辉置业开发，地处东环 CBD 核心位置，项目占地面积约 13,568 平方米，总建筑面积约 31,590 平方米。项目集商业、办公于一体，涵盖美食餐饮、休闲娱乐、时尚购物、家居饰品、管理培训等多种业态。

中航集团在厦门杏林湾打造 78 万平米中航城

5 月 15 日，位于园博苑旁的中航城·国际社区奠基，中航将建造一个总建筑面积 78 万平方米的城市综合体。

中航城·国际社区是杏林湾第一个复合型大盘项目，规划有国际住区、别墅区、人居艺术馆、运动会所等，未来还规划建设商业综合体。该项目也是集美新城的一个重点项目，整个集美新城目前有 11 个房地产项目，总建筑面积达 420 万平方米。

启德国际金融中心规划方案获批 将建 278 米济南“第一高楼”

5 月 10 日，济南东部“启德国际金融中心”产品规划方案已经济南市有关部门组织召开的项目评审会通过。

启德国际金融中心位于济南东部新城奥体文博核心区，经十大道北侧、解放东湖南侧。项目占地 4.86 万平方米，建筑规模在 50 万平方米左右，主体建筑最高点初步确定为 278 米，计划建成济南“东部第一高”。项目定位为环渤海国际金融中心，涵盖了国际五星级酒店、甲级写字楼、高端商业及国际公寓等多种物业。

二. 大宗物业投资市场

北京

北京城建转让三亚京海成股权

5月16日,北京城建挂牌转让三亚京海成房地产开发有限公司19%股权,挂牌价格为9,738万元人民币,挂牌截止日期为6月13日。

三亚京海成房地产开发有限公司成立于2004年7月,注册资本为1.936亿元人民币,主营业务为房地产开发及经营、商品房销售、房屋租赁、顾问咨询服务。其中,北京华海成投资有限公司持有81%的股权,北京城建集团有限责任公司持有其19%的股权。

上海

嘉德置地出售上海宅地

5月18日,嘉德置地表示,公司将以约1.526亿新元(约合7.98亿元人民币)出售位于中国上海青浦区一处住宅用地。该地块为位于青浦区徐泾镇诸光路448弄的广南项目。项目占地约14万平方米,原属上海广南房地产发展有限公司。2007年嘉德置地在华全资子公司凯德置地以3,325万元人民币价格认购上海广南95%的股份获得。

上周,嘉德置地还宣布以4,900万新元(约合2.56亿元人民币)的价格,出售位于江苏省昆山市的希尔顿逸林酒店。

天津

上实附属公司入股天津中天

5月19日,上海实业发布公告称,旗下附属公司浙江永成印务与受托人订立信托认购合同。浙江永成印务同意按每单位1元人民币(约1.19港元)之认购价,认购2.5亿份信托单位。根据信托认购合同,目前可供认购之信托单位总数为7亿份。其余4.5亿份信托单位预计将提供给其他潜在投资者。信托的既定目的是为以增资方式购入天津中天的股本权益,即天津中天经扩大股本权益的49.34%。

天津中天现为上实发展的全资附属公司。上实发展由上海上实直接持有63.65%权益。上海上实为控股股东上实集团授权经营的国有企业,上实集团对其行使国有股东职权。上实发展称,鉴于此次信托所得款项预计将全数投入向天津中天增资,所以此次认购属于关连交易。

天津中天为一家于天津成立的项目公司,以发展位于中国天津市西青区杨柳青镇建筑面积约483,941平方米的莱茵置业项目作商业及住宅用途。



其他

恒大 5 亿美元售出江苏启东项目 49% 股权

5 月 16 日，恒大地产发布公告称，公司将一块位于江苏省启东市寅阳镇地块的 49% 权益以 5 亿美元(约为 38.75 亿港元)出售给香港华人置业集团。该地块占地总面积约 133.5 万平方米，预计用作开发住宅、商业以及相关配套设施，预计总建筑面积为 158 万平方米。

截至目前，首阶段的发展项目经已施工。出售完成后，恒大地产仍将间接拥有该地块 51% 权益。

世纪金花收购陕西富力旗下物业

5 月 16 日，世纪金花商业控股有限公司公告，公司的间接全资附属公司西安亿鑫物业管理有限公司，与陕西富力房地产就收购事项订立协议，有条件同意收购陕西富力房地产旗下的千汇置业全部股权，总代价为 5 亿元人民币。

协议订立后，陕西富力将进行重组，当中涉及取得房地产所有权证、以及土地使用权证连同卖方于完成前根据中国规管要求缴纳的物业税；另有陕西富力将其与该物业有关的现有租赁协议的所有权益转让给千汇置业。

重组完成后，千汇置业会拥有位于陕西省西安市经济技术开发区凤城五路南侧的物业。该物业总面积约为 9.3 万平方米，目前由世纪金花集团根据与千汇置业所订立的租赁协议占用约 2.48 万平方米作为赛高百货公司，有关租赁协议将于 2027 年到期；物业余下面积约为 6.8 万平方米租赁给其他租户，以赚取租金收入。

中国中冶转让天津及长沙万达广场房产

5 月 16 日，北京产权交易所公告显示，中国中冶子公司中冶建设高新工程技术有限责任公司有两宗分别为位于天津和长沙的万达广场房产正在挂牌转让。

中冶建设拟将位于天津市和平区和平路 119 号万达商业广场一期 2 处(房号分别为商 1、商 2)及和平路 164-170 号万达商业广场二期 5 处房屋产权(房号分别为商 31、商 59，商 58A，商 58B，商 61A)转让。资料显示，该 7 处房地产地处天津市和平区金街商业中心黄金地段，由万达集团投资兴建，均为商业用途。目前该 7 处房产尚有委托经营管理关系存续到 2015 年。

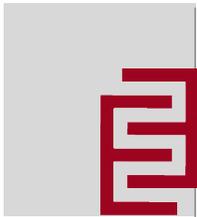
同时，中冶建设还挂牌转让位于长沙市天心区黄兴南路 445 号万达购物广场 19 处房屋产权。该 19 处房产也均为商业用途，位于万达广场一层，现已对外承租，目前尚有委托经营管理关系存续到 2015 年。

附件一：本周五大城市商办地块成交表

城市	土地名称	地块位置	占地面积(m ²)	最大建筑面积(m ²)	用地性质	成交总价(万元)	溢价幅度(%)	受让方	出让时间
北京	平谷区马坊镇 A03-02、A03-03、A04-01、A04-02、A05-02 地块居住、商业金融、社会停车场库项目用地	平谷区马坊镇	217,340	183,372	住宅; 商业	63,900	0.00%	北京首城置业有限公司	5月13日
天津	津静(挂)2011-22号	静海镇北环工业区内朝阳道西侧	95,015	190,029	商业	11,410	0.00%	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	5月13日
天津	津静(挂)2011-23号	静海镇北环工业区内朝阳道西侧	146,480	292,959	商业	17,580	0.00%	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	5月13日

附件二：本周五大城市商办地块出让公告表

城市	土地名称	地块位置	占地面积 (m ²)	最大建筑 面积(m ²)	用地 性质	起始价(万 元)	开始挂牌 时间	出让 时间	备注
北京	北京市顺义区仁和镇梅沟营村(北侧)地块住宅混合公建用地	北京市顺义区仁和镇梅沟营村(北侧)	154,602	243,218	住宅; 商业; 综合	109,100	6月7日	6月17日	竞买保证金为人民币 33,000 万元, 竞价阶梯为人民币 500 万元,
北京	北京市门头沟区永定镇居住项目	门头沟区永定镇冯村	98,906	207,452	住宅; 商业; 综合	未披露	6月7日	6月9日	投标保证金为 20,000 万元。预登记时间为 2011 年 6 月 7 日 9:00—12:00, 14:00—15:30, 投标时间为 2011 年 6 月 9 日 9:30—10:30 时, 投标截止后当即开标。
上海	2011 年 51 号公告普陀区长风地区 10 号北地块	上海市普陀区东至中江路、西至泸定路、南至基地边界、北至同普路	99,295	225,674	办公; 商业	未披露	6月3日	6月13日	竞买保证金为 67,530 万元, 竞买保证金到达指定账户截止时间为 2011 年 6 月 2 日 16 时 30 分。
广州	2011 挂-0513 (广州开发区科学城 KXC-C2-3 地块)	科学城光谱中路以北、揽月路以西	20,421	61,263	商业	8,951	6月2日	6月16日	竞买保证金为 896 万元, 报名申请时间: 2011 年 6 月 2 日至 2011 年 6 月 14 日 16 时;
深圳	K602-0009	深圳市南山区后海中心区	3,362	26,800	商业	40,000	6月14日	6月24日	竞买保证金为 8,000 万元, 履约保证金的最后交纳时间为 2011 年 6 月 23 日 16 时 30 分。
天津	津南(拍) 2011-03	津南区小站镇练兵园东侧	62,024	62,500	住宅; 商业	18,590	6月3日	6月7日	竞买保证金人民币 4,647 万元, 竞买保证金到账期限为 2011 年 6 月 3 日 16:30, 申请竞买报名截止时间为 2011 年 6 月 3 日 17:30。



如有疑问，请垂询：

上海

Margaret Ng margaret.ng@ecommchina.com.cn
Ken Shen ken.shen@ecommchina.com.cn
Eason Zhang yusong.zhang@ecommchina.com.cn
Cherry Hu cherry.hu@ecommchina.com.cn

北京

Jim Sun jim.sun@ecommchina.com.cn
Robert Zhang robert.zhang@ecommchina.com.cn
Ambrose Zhang ambrose.zhang@ecommchina.com.cn

广州

Shelley Tan shelley.tan@ecommchina.com.cn

深圳

Tracy Wang tracy.wang@ecommchina.com.cn

总部

上海市延安东路 222 号，外滩中心 15 层
电话：021-6057 5599
传真：021-6057 5598

华北区

北京市建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 802
电话：010-8517 9288
传真：010-8517 9248

华南区

广州市珠江新城珠江西路 8 号高德置地广场 D 座 13 楼
电话：020-62231959
传真：020-62231958

深圳市中心四路一号嘉里建设广场 T1-1205

电话：0755-3336 1199
传真：0755-3336 1198