

关注房地产业

海外基金曲线全面布局中国楼市

在“限外”的背景下,与国内开发商合作投资一、二线城市成为外资布局新动向

□本报记者 李和裕 唐文祺

随着“限外”大幕徐徐落下,“不死心”的海外基金开始寻求更有效的方法进军中国房地产市场,其中,“借力”国内开发商、以合作方式全线布局的情况有愈演愈烈之势。昨天,上海证券报记者就获悉,国际投行美国雷曼兄弟与资本策略联合拍得上海的福海商业中心,而另一只知名美资基金高登公司则与沿海家园平分大连一综合物业项目的股权。

位于上海市虹口区四川北路黄金商业地段的福海商业中心,是于2006年11月在由上海东方国际商品拍卖有限公司等5家拍卖行联合举行的拍卖会上拍出的,竞买人当时非常低调,如今才知原来还是落入了外资的腰包。

相关资料显示,于1997年竣工的福海商业中心占地面积4960平方米,总建筑面积56859平方米,共有30层,其中,地下1层至地上5层为商场,6至29层为办公楼。2004年7月,由于该项目的开发商福海房地产公司与银行发生欠款纠纷,最后由法院



受“限外”政策影响,如今外资更注重规避风险 资料图

将楼盘冻结拍卖。

据了解,福海商业中心的中拍价为4.16亿元人民币,加上其他一些拍卖费用,雷曼兄弟与资本策略共以4.5亿元获得该项目。资本策略方面还预期,将福海商业中心翻新后出

租,年回报率可升至约12%。而此前,雷曼兄弟还曾参与投资上海的永业公寓。

不仅是青睐像上海这样的一线城市,海外基金在二线城市的表现也逐渐活跃。如高登公司(Angelo Gordon)旗下

的AG Coastal Dalian将以5142万美元的现金代价购买沿海家园的附属企业Super Investment的50%股权,Super Investment则拥有大连市的一个大型综合房地产项目,物业类型包括高档住宅、办公楼、服

务式公寓、酒店、商场等。

交易完成之后,高登方面和沿海家园将在该大连项目上各持有一半股份。沿海家园董事会也坦率表示,这次出售股权将为公司提供与国际基金管理公司的合作机会,并且所得款项也可为大连项目的发展提供资金。另据了解,高登公司本就擅长采用合伙模式进行房地产投资,自6年前进入中国市场以来,一直在寻找合作伙伴及投资项目。

“收购、包装‘烂尾楼’和股权投资已是海外基金常选的投资路径了,只是在‘限外’的背景下,与国内开发商合作的投资方式将成为未来外资布局中国房地产市场的一大新方向。”世邦魏理仕环球研究部的分析师表示。

BAZO投资(亚洲)有限公司董事长郑小平也表示,受“限外”政策影响,如今外资很注重规避风险的问题,特别是在投资组合与发展模式有别于一二线城市的那些二、三线城市,基本上都是不是独立运作,而是积极寻找投资伙伴,通过战略联盟的形式在当地打通渠道。

李嘉诚入主上海露香园地块“无疾而终”

投资金额将达100亿元,上海城投表示合作伙伴仍在寻觅之中

□本报记者 唐文祺

由上海城投负责打造开发的上海市区大型旧区改造项目——露香园地块,李嘉诚旗下和记黄埔将参与开发的说法一度甚嚣尘上,但最终没有敲定。昨日,上海证券报获悉,已完成当地动迁90%的露香园地块,目前暂仍由上海城投投力经营,和黄并未有实质性介入。知情人士表示,上海城投不排除会接受合作伙伴的开发方式,同时仍在积极寻觅之中。

专门从事上海市城市建设的资金筹措、使用、管理的上海城投,针对露香园地块的运作专门成立了一个项目公司。曾有媒体报道,该项目位于上海市中心城区,毗邻上海著名的商业区和旅游区豫园,占地约15公顷,建筑面积约36万平方米,投资金额将达100亿元人民币。城投内部人士表示,早先的确有和黄将参与合作的消息传出,但他们也只是“间接听说”,最终并未落实到签约这一层面上。

之前曾有消息传出,已有

另一家房产大鳄对此表现出浓厚兴趣,正与城投进行合作方面的洽谈,意欲介入开发。该人士予以否认,表示“目前仍是城投公司在独立运作该项目”。

和记黄埔首先并未对媒体表示否认参与开发一事,但仅仅只是停留在洽谈阶段。之后由于何种原因搁浅,外界无法得知。“这不是具体操作层面的人能够了解到的。”上述人士表示。

露香园地块位于上海浦西地区人民路、方浜路、河南南路交界处,为上海黄浦区老城厢

旧区改造的重要项目。定位上,露香园地块将建成为兼有老上海特色与现代时尚风格的高档商圈,因此被市场称其为“新天地的复制版”。

考虑到该项目所在区域属于上海老城区,而动拆迁则是旧区改造前期工作中难度最大的影响因素。据悉,露香园地块人口密度高,需要动迁逾8000户居民,其中一期就需要动迁4000户左右。按照上海市的动拆迁标准,市中心黄金地段的支出成本不容小觑。在其

具体操作难度上,很有可能会对参与企业造成一定压力。

针对城投寻找合作伙伴的积极态度,业内人士认为,随着市场对于房企资金压力的逐渐增大,加上各项成本开支的加大、土地价格上涨迅速等诸项因素,越来越多的企业愿意以联手合作的方式进行项目发展。内地房企愿意借助境外开发者的成熟操作经验来“提升”物业品质;境外开发商则希望通过与内地实力企业的合作,来减少开发风险。

韩国将建成世界最大造船厂

韩国大韩造船公司7日表示,该公司位于韩国全罗南道海南郡的造船厂将于明年年底前完工并投入生产,届时它将成为世界最大规模的造船厂。

据大韩造船公司介绍,该造船厂完全投入生产后,年造船能力可达420万修正总吨(CGT),远远超过了现代重工工业公司、三星重工工业公司等目前韩国最大的几家造船企业。

大韩造船公司计划在造船厂投产前先接受货船、中大型集装箱船的订单,在2012年年底前使年销售额达到4.3万亿韩元(约930亿美元);然后从2013年起接受大型集装箱船和液化天然气船等高附加值船舶的订单,到2015年实现年销售额10万亿韩元的目标。(据新华社)

思科公司季度利润增长近40%

全球领先的网络设备供应商美国思科系统公司6日宣布,受网络视频迅速发展等因素的推动,在截至今年1月27日的本财年第二季度里,该公司利润增长了近40%。

对带宽要求很高的网络视频在2006年成为热门,直接促使思科等生产交换机、路由器等网络设备的企业销售增长。另外,思科2006年以69亿美元并购的世界第二大有线电视设备销售商科学-亚特兰大公司,在第二财季带来了6.39亿美元的销售。

数据显示,在第二季度中,思科销售额达到84亿美元,比上年同期增长27%;净收益达19亿美元。(据新华社)

发改委:我国纺织品低成本优势削弱

□本报记者 徐虞利

昨日,国家发改委公布报告显示,去年国内纺织行业利润水平提高,纺织服装出口仍较快增长,内需成为我国纺织服装的主要市场。纺织工业的投资增长稳定,投资结构逐步合理。但我国纺织产品的低成本优势正逐步削弱。

到2006年底,全行业实现工业总产值25017亿元,同比增长21.2%,实现利润总额883亿元,同比增长28.0%。全行业资产负债率59.6%,低于去年同期水平,企业亏损面15.2%,同比下降2.6个百分点。按出口交货值计算,我国纺织服装内需仍占工业销售产值的73.1%。

去年纺织行业城镇企业累计完成固定资产投资2030亿元,同比增长27.1%,其中纺织业投资同比增长22.6%,增幅较去年继续回落11.7个百分点,服装业投资同比增长46.7%,化纤



目前纺织业平均利润率低于全国工业利润率 徐虞利 资料图

业投资同比增长22.9%。东部沿海地区实际完成投资中,浙江、江苏、广东仍有一定增长外,上海、北京、天津均为大幅负增长,山东省也呈现负增长。中部地区的纺织业投资增长幅度较大,安徽、江西、河南、广西、重庆、四川等地的投资增幅均超过

40%,西部地区的广西、陕西、新疆等地的投资增长也呈逐步上升趋势。

报告显示,发达国家不仅采取贸易摩擦等非正常手段限制我国纺织品的出口增长,还不断用反倾销等手段,削弱我国纺织品的国际市场竞争能力,使得欧美

大量订单向东南亚一些国家转移,直接影响我国在这些地区出口的稳定增长。

报告特别指出,我国纺织产品的低成本优势正逐步削弱。2006年,人民币升值和纺织品出口退税的下调,使我国纺织品出口面临很大压力,纺织企业积极调整出口产品结构,不断提高出口议价能力,保证了今年的出口良好形势。但据预测,如果人民币升值超过10%以上,整个行业的议价能力会明显下降,对纺织品出口的影响将逐步显现。受国际石油价格上升的影响,化纤行业的效益受到严重挤压,部分化纤企业出现亏损。棉花市场在进口配额的有效调剂下,供应量稳定,价格没有大的波动。但我国棉花原料的总体价格要高于国际市场,行业千方百计挖潜增效,也始终维持低效益运行。目前行业的平均利润率不足3.7%,仅为全国工业利润率的65%左右。

化纤业原料成本仍将长期维持高位

□本报记者 徐虞利

昨日,国家发改委公布报告显示,去年国内化纤行业尽管遇到了世界石油价格居高不下、人民币持续升值、国际贸易摩擦加剧等不利因素,但化纤行业全年呈现了恢复性平稳增长。报告认为,今年化纤主要原料成本还将长期维持较高水平,以及面对化纤产品、纺织产品在国际市场的贸易摩擦继续加剧等不利因素,但化纤行业仍将进入平稳上

升期。报告指出,目前化纤行业基本走出了经济调整期,正步入一个稳定的上升期。2006年,化纤产量实现2025.5万吨,增长12.9%,主要产品产销率均达到100%,化纤库存同比基本持平;行业实现利润总额662.2亿元,增长41.6%,净增19.4亿元。全年化纤进口128.6万吨,下降15.5%;出口首次突破100万吨,达到104.9万吨,增长幅度达到47.7%。

2004年化纤行业投资增速曾经高达44.1%,2005年在国家宏观经济调控与行业自律引导下,化纤行业的投资增速下降到2%,2006年1-5月份化纤行业的投资增速还只有3.2%,但到11月份迅速出现反弹,投资增速达到33.8%,年底又大幅回落10.9个百分点,使全年行业投资同比增长22.9%。发改委认为,化纤行业固定资产投资增速在明显回升,但必须关注投资增速的这种突发反弹将影响行业经

过调整取得的市场需求基本平衡的良好局面。

此外,2006年国内化纤原料产能都有不同程度增长,市场短缺问题有所缓解,进口增速明显减缓,行业潜在的能源紧张问题仍未得到根本解决。

对化纤行业在去年的发展态势,发改委报告分析,世界经济与我国经济的今年仍将保持较好水平,尤其是纺织工业的稳定发展为化纤工业提供了较好的发展空间。

经济型酒店市场需求不断增大 雅高“宜必思”谋在华加速扩张



天津宜必思酒店外景 资料图

□本报记者 索佩敏

面对中国经济型酒店市场的迅速发展,国际酒店巨头也加速在这一领域的跑马圈地。法国雅高酒店集团昨日宣布,旗下经济型酒店品牌宜必思继续其在中国大幅度的扩张,位于无锡的第一家宜必思酒店于近日正式开业。

宜必思是雅高集团旗下著名的经济型酒店品牌,目前全球共有700余家宜必思酒店。据悉,即将正式开业的宜必思无锡酒店坐落于无锡新区的商务主干道,拥有216间房,1间会议室,一个餐厅和酒吧,酒店的整体设计概念全部依据宜必思2003设计标准。该酒店也是法国雅高集团宜必思品牌位于天津、成都以及青岛等地成功运营之后增添的第五家酒店。随着中国消费市场的不断

发展,经济型酒店的市场需求也在不断扩大。根据发改委公布的《2006中国经济型饭店调查报告》,市场供应前十名经济型品牌平均增长速度为74%。而东方证券旅游行业分析师杨春燕指出,目前经济型酒店在酒店总量占比不到10%,远低于欧美市场70%的比重。预计2008年前品牌经济型酒店将以年均增长50%以上的速度扩张,远高于行业10%的平均增速。

面对这一巨大的市场,众多经济型酒店品牌正在加速跑马圈地。成功登陆国内的如家酒店连锁CEO孙坚表示,未来如家主要会往二、三线城市扩张。而锦江酒店在赴港上市后也表示,力争3年内拓展500家。

雅高集团表示,目前在中国大陆已开业的宜必思酒店运营状况良好,自开业之后住房率达到了90%以上。

受累口水战 田健离开阿里巴巴

□本报记者 张轶

田健曾是现任奇虎董事长周鸿祎的得力助手,担任过3721副总裁,在2004年底雅虎收购3721后,周鸿祎出任雅虎中国总裁,田健担任副总裁。2005年8月,阿里巴巴与雅虎中国合并,周鸿祎离任雅虎中国总裁,田健出任雅虎中国总经理。2006年7月,周鸿祎的奇虎公司推出360安全卫士软件,雅虎助手定为“流氓软件”,奇虎与雅虎爆发口水战,田健随即负责周鸿祎没有职业道德,雅虎、阿里巴巴并购,每次都处在风口浪尖上,实在太累。”不过,田健并未透露他离职后的下一步计划。

田健曾是现任奇虎董事长周鸿祎的得力助手,担任过3721副总裁,在2004年底雅虎收购3721后,周鸿祎出任雅虎中国总裁,田健担任副总裁。2005年8月,阿里巴巴与雅虎中国合并,周鸿祎离任雅虎中国总裁,田健出任雅虎中国总经理。2006年7月,周鸿祎的奇虎公司推出360安全卫士软件,雅虎助手定为“流氓软件”,奇虎与雅虎爆发口水战,田健随即负责周鸿祎没有职业道德,雅虎、阿里巴巴并购,每次都处在风口浪尖上,实在太累。”不过,田健并未透露他离职后的下一步计划。

广东移动所有品牌将“被叫免费”

记者7日从广东移动公司证实,继推出全球通本地“被叫免费”系列套餐后,该公司正在酝酿将优惠扩展到动感地带和神州行(含神州大众卡)的用户,至此广东省内的所有移动用户都将实现本地“被叫免费”。

来自广东移动的消息称,从2月8日起,广州、深圳、东莞、珠海、中山、韶关、清远的动感地带用户可以享受“被叫免费”的服务,而江门、阳江、云浮、茂名、湛江等其他城市将从2月14日起享受这一服务。在神州行品牌方面,据广东移动透露,将在3月份推出本地“被叫免费”。

此前,广东移动已经推出

针对全球通用户的“被叫免费”套餐,广东联通旗下如意万众卡、世界风、如意通、新势力4个品牌也已陆续推出“接听免费”套餐。这意味着,到3月份,广东的所有手机用户都可以实现本地“被叫免费”了。

业内人士分析认为,与往年不同,今年春节前夕广东两大移动运营商的资费价格战主要集中到“接听免费”领域,而且动作幅度之大、优惠面积之广前所未有,此举一方面折射了国家信息产业部对“单向收费”进行政策性过渡的决心,同时还能使广东手机用户真正得到实惠。(据新华社)

我国已形成数字多媒体芯片技术体系

在信息产业部、财政部、发展改革委、科技部、商务部、北京市政府的大力推动下,以数字多媒体芯片为突破口的“星光中国芯工程”突破7项核心技术,申请800项国内外技术专利,形成了完整的数字多媒体芯片技术体系。

“星光中国芯工程”由中星微电子承担。芯片技术是一个国家综合国力的重要标志之一。相对于通用CPU芯片、存储器芯片这类已有国际垄断格局的产品,数字多媒体芯片还处于群雄逐鹿的局面。因此,也是中星微电子进入国际市场的突破口。

据信息产业部有关负责人

介绍,目前,“星光”数字多媒体芯片成为第一个打入国际市场的“中国芯”,被三星、索尼、飞利浦、惠普、富士通、联想等国际知名企业大量采用,占据计算机图像输入芯片世界第一的市场份额。“星光”已经成为国际知名的芯片品牌,也成为我国第一家在纳斯达克上市的芯片公司。

“星光”系列芯片已被广泛应用于计算机图像输入和移动通信等多个数字多媒体领域。“星光”系列数字多媒体芯片从“星光一号”发展到“星光五号”,又成功扩展到移动通信领域,从“星光移动一号”发展到“星光移动五号”。(据新华社)