

Estate analysis

上海国金中心:低调新地,高调项目

◎特约记者 陈敏

上期的《上证·地产投资》鉴房栏目把目光投向了香港地产商在上海住宅市场的“脚印”,本期则让我们把注意力转向商办市场。应该说,内地的住宅和商业地产在香港地产商眼里都有发展前景,但相比可能遇到“水土不服”的住宅开发,香港地产商对商业地产开发似乎更有把握。

以上海为例,无论是上一轮的房地产开发大潮,还是这一轮的楼市发展热浪,市场内的高端商业地产项目中,香港地产商一直占据着半壁江山。回顾今年的上海商办楼市场,香港地产商也保持着活跃度,最新亮相的就属新鸿基地产(0016.HK)正在浦东陆家嘴开发的“上海国金中心”了。

发力陆家嘴

作为位列香港地产“四大天王”之一,实力与李嘉诚麾下的“长和系”不相上下的香港老牌房地产开发企业,新鸿基地产的行事作风历来低调,但光芒难掩。而与“长和系”全面布局内地一二线城市的战略不同,新鸿基地产主要还是把内地业务重心放在一线城市且是核心地块。

单以上海而言,当“长和系”不介意在普陀真如城市副中心拿地,新鸿基地产则依然非顶级地块不要,从击败和黄拿下浦东潍坊街道地块,到不声不响地将备受关注的襄阳路地块收入囊中,新鸿基地产已让人们见识了自己的做派。

而在这一轮的上海楼市发展热潮中,新鸿基地产最先攻入的就是目前在小陆家嘴开发的上海国金中心地块了。该地块是在2003年8月由陆家嘴集团以2.49亿美元的价格协议转让给新鸿基地产的,当时,新鸿基地产就表示,将投入80亿港元巨资在这幅占地6.5万平方米的地块上开发世界级大型商业综合项目。

目前正在建设中的上海国金中心项目位于世纪大道8号,东临金茂大厦,西对正大广场,无论是当时还是现在,都堪称浦东陆家嘴“核心的核心”。根据已经披露的规划,上海国金中心总建筑面积约40万平方米,由南北两座“双子塔楼”和一幢低层建筑组成,其中南座高250米、北座高260米、低层建筑为85米。

整个项目由四部分组成,包括21万平方米的甲级写字楼、10万平方米的购物中心和2间合计超过9万平方米的豪华酒店。作为一期的南座(写字楼、W酒店、商场)计划在2009年落成,而整个项目将于2010年竣工。

在业内人士看来,陆家嘴将核心地块圈给新鸿基地产并非没有理由,香港目前的第一高楼——420米高的“中

国际金融中心”就是出于新鸿基地产之手,这一于2003年落成的建筑至今还是香港金融区中环的地标。显然,这回新鸿基地产欲在上海再“复制”一个“国际金融中心”。

还有一点值得注意的是,在新鸿基地产获得上海国金中心地块的2003年,新鸿基地产正好发生转变——集团主席郭炳湘宣布取消先前设定的“内地投资额不得超过集团总投资额10%”的上限。理由很简单,对比在过去十多年里将大量资本投入内地的长实、和黄、新世界等“同乡”,新鸿基地产在内地的成绩还很少,即便是在最受港青青睐的上海,新鸿基地产的投资项目只有在1999年先后建成的写字楼中环广场和用以出租的高档住宅上海名仕苑。所以,投资眼光及资金实力兼备的新鸿基地产最终选择了陆家嘴为发力点。

动工缓慢

资料显示,已建成的金茂大厦的总面积约29万平方米,正在建设的环球金融中心的总面积约38万平方米,而上海国金中心的总面积约40万平方米,低调的新鸿基地产显然还是有野心的,虽然拿地不晚,但“磨蹭”了几年,陆家嘴最大的综合地产项目便“到手”了。

在2003年新鸿基地产与陆家嘴集团签订地块转让协议后,当时的媒体报道就称,项目将会于2004年正式动工,共分三期,首期工程将于2007年完成,整个项目预计2011年全部完成。然而,新鸿基地产并不想“操之过急”。上海国金中心的前期工作进展十分缓慢,尽管期间一直传出动工消息,但到2006年3月新鸿基地产发布半年业绩报告时,上面还是显示该项目的状态为即将动工。直到今年,新鸿基地产发布2006年年报时才披露,上海国金中心已“完成地基工程,正在进行上盖建筑,预计首期工程将在2009年中之前完成。”

不过,虽然圈地以来一直行事低



高档写字楼“云集”小陆家嘴 资料图

调,新鸿基地产在自己看重的上海国金中心项目上还是高调了一把。就在上月,新鸿基地产广发邀请函,“郭氏兄弟”齐齐露面,在尚在施工的上海国金中心宣布,汇丰集团已经购买了该项目一期写字楼部分,共20层,拟命名为“汇丰银行大厦”,并成为未来的汇丰中国总部。

前景看好

新鸿基地产与汇丰之间的这单生意,也意味着上海国金中心是外资法人银行目前在上海购入的面积最大的办公楼。尽管新鸿基地产一向有只租不售的习惯,但借助汇丰的入驻,上海国金

中心的投资前景已经有了保障。郭炳湘就表示,“上海国金中心在竣工前就有望全部租出去”。

由于这笔交易有待监管机构的批准,所以新鸿基地产与汇丰目前仍不愿正式公布交易细节。不过业内人士早已在心里算了一笔账,自然代价不菲。“小陆家嘴对外出售的写字楼很少,以去年海外基金3亿美元收购的合生国际大厦为参照,均价已高达5000美元/平方米,汇丰对于上海国金中心的投资,还要加上冠名权,显然更高。”仲量联行亚太区董事陈立民当时向记者表示。

由于汇丰中国目前办公的同样位于小陆家嘴的汇丰大厦是由汇丰以6000美元/平方米的价格买下6000平

方米建筑面积及冠名权的,陈立民据此估算,汇丰此次的收购价加上冠名权在50000元人民币/平方米以上,总价就达26.5亿元人民币以上。此外,按照小陆家嘴目前租金最贵的花旗集团大厦1.5美元/平方米/日的租金标准来看,陈立民预计届时上海国金中心的写字楼租金可升至1.7-2美元/平方米/日。就算按目前陆家嘴甲级写字楼1.19美元/平方米/日的均价计算,去除汇丰银行所购买的面积,上海国金中心办公楼部分能够为新鸿基地产带来的租金收益至少在6000-7000万美元/年,这还不包括商场部分的租金。而这种高投入高回报的港式商业盈利模式,我们也不难在其他香港地产商身上看见。



上海国金中心效果图

投资星级 ★★★★★

- 交通配套:良好
- 生活配套:良好
- 投资收益:良好
- 规划设计:良好

香港地产商上海商办项目一览



新鸿基地产

名称	位置	规模	租金
中环广场	卢湾区淮海中路	总建筑面积约5.4万平方米	0.85-1.3美元/平方米/日
上海国际金融中心	浦东新区世纪大道	总建筑面积约40万平方米	预计1.5-2美元/平方米/日
襄阳路项目	卢湾区淮海中路	可开发楼面约22万平方米	在建,未知

和记黄埔

名称	位置	规模	租金
世纪商贸广场	徐汇区长乐路	总建筑面积约9.8万平方米	1美元/平方米/日
梅龙镇广场	静安区南京西路	总建筑面积约12万平方米	1美元/平方米/日
华尔登广场	徐汇区长乐路	总建筑面积约9万平方米	0.5美元/平方米/日
新闻路项目	静安区新闻路、大田路	总建筑面积约6万平方米	在建,未知
世纪大道项目	浦东世纪大道	总建筑面积约23万平方米	在建,未知



新世界中国

名称	位置	规模	租金
香港新世界大厦	卢湾区淮海中路	总建筑面积约14万平方米	8.3元人民币/平方米/日
上海中山广场	长宁区虹桥路	总建筑面积14.2万平方米	在建,未知
华美达广场	长宁区定西路	总建筑面积约5万平方米	未知

恒隆地产

名称	位置	规模	租金
港汇广场	徐汇区虹桥路	总建筑面积约42万平方米	1.3美元/平方米/日
恒隆广场	静安区南京西路	总建筑面积约20万平方米	1-1.3美元/平方米/日

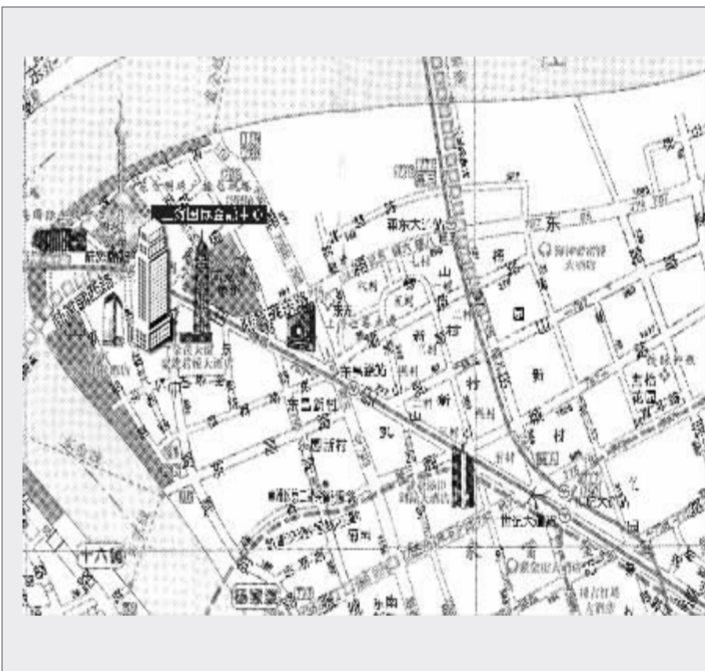


中信泰富

名称	位置	规模	租金
中信泰富广场	静安区南京西路	总建筑面积约7万平方米	1.3美元/平方米/日
上海船厂项目	浦东新区陆家嘴	总建筑面积约84.7万平方米	在建,未知
四川北路项目	虹口区四川北路	总建筑面积约6万平方米	在建,未知

恒基地产

名称	位置	规模	租金
不夜城广场	闸北区天目西路	总建筑面积约19.7万平方米	0.48美元/平方米/日
恒丰路147-2及3地块	闸北区恒丰路	总建筑面积约4万平方米	在建,未知
恒丰路130-2地块	闸北区恒丰路	总建筑面积约5.1万平方米	在建,未知
南京西路688号地块	静安区南京西路	总建筑面积约9.2万平方米	在建,未知
南京东路155号地块	黄浦区南京东路	总建筑面积约7万平方米	在建,未知



上海国金中心

楼盘地址:世纪大道8号
开发商:新鸿基地产
承建商:上海建工集团
建筑设计:Pelli Clarke Pelli Architects
总建筑面积:约40万平方米
(21万平方米写字楼、10万平方米商场、9万平方米酒店)
产品形态:南北两座“双子塔楼”和一幢低层建筑
标准层面积:约2500平方米
车位:约2000个
竣工时间:一期2009年落成,整个项目2010年竣工
预计租金:1.5-2美元/平方米/日

本版制图 张大伟

周边市场

小陆家嘴 上海甲级写字楼集中地

作为目前中国唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区——陆家嘴金融贸易区的核心——小陆家嘴金融核心区从其开发建设至今,一直在不断的完善中。本期介绍的上海国金中心就属于小陆家嘴板块,该板块东起即墨路、浦东南路,南起东昌路,西至黄浦江边,北至黄浦江边,是现阶段上海甲级写字楼的集中地。

纵观小陆家嘴的依托——国际著名CBD中心陆家嘴地区,中高档写字楼云集,奠定了陆家嘴国际金融区的地位。而小陆家嘴作为全国及上海重点发展的金融贸易服务区,正以其浓郁的办公氛围,发挥着金融投资、物流商贸等行业的聚集效应。在这块面积1.7平方公里的地区里,现已投入使用的甲级写字楼约20幢,总建筑面积约150万平方米,吸纳的外资银行资产总额已超过200亿美元,平均每平方公里逾117亿美元,业已成为中国资本密集度最高的地区之一。

目前陆家嘴地区130多幢商务办公楼宇的租售率达93%以上,在建30个商办楼宇项目的总建筑面积约250万平方米。同时,新增拟建项目25个,总建筑面积193万平方米。这些项目将在今后几年中建成并投入使用。可以清晰地看出,在区域内,根据小陆家嘴规划,目前仍有部分楼盘处于建设阶段,随着区域开发逐渐深入,市场供应量将持续走高。

从市场需求来看,一方面该地区基本都是甲级写字楼,品质一流,更有金茂大厦、汇丰银行大厦这样的国际顶级甲级写字楼,这在一定程度上可以提升在此办公的企业知名度。另一方面,浦东作为上海重点发展的办公中心,在政策导向上也有一定的优势。因此,从小陆家嘴区域入住客户所属行业比重图来看,金融投资类企业成为入驻小陆家嘴区域写字楼客户的主流。除此之外,物流商贸类和咨询服务类企业也对小陆家嘴区域青睐有加。

随着“十一五”期间上海加快了现代服务业发展的步伐,小陆家嘴中心区也迎来了发展良好时机。继陆家嘴金融贸易区的“五大功能组团”政府远景规划后,陆家嘴功能区域管委会也计划将在现有小陆家嘴金融中心区的基础上,进一步扩大其发展空

间,为金融功能区域内企业的发展提供更完备的硬件环境。金融区扩展先行启动的范围将包括世纪大道以北、浦东大道以南、浦东南路以东、崂山路以西的区域。随着小陆家嘴区域的进一步发展,国外大量的金融机构、物流机构、商贸机构、咨询机构都将大量涌入,由此带来的跨国企业和金融机构对该地区甲级写字楼的需求将持续保持强劲。总体来说,未来几年内小陆家嘴区域写字楼供求总体趋于平衡。

此外,陆家嘴板块的二手写字楼市场也成交活跃。信义房屋的分析师表示,虽然此区域商业氛围尚未达到其他热点区域如徐家汇板块的卖场林立、人气旺盛,写字楼价格也相对较高,但随着区域内各项配套设施的完善和国际国内著名企业的进驻,加上政府对于这个区域的政策支持,陆家嘴写字楼与上海其他热点区域相比还是有相对的竞争优势。因此,在国家“限外”政策之下,外资对此板块投资热情依然高涨,而市场需求总体将会呈现平稳增长态势。

(整理:实习生 倪珊珊)