



谁持彩练当空舞

——走进北辰实业北京项目

王文清

“应亚运而生，借奥运腾飞”——这是对北辰实业发展路径的经典诠释，随着2008北京奥运会的日益临近，这家植根北京并与北京奥运紧密相连的综合地产运营商能否实现随奥运腾飞目标？在从紧的货币政策给房地产业带来的压力不断加大之际，作为北京市最大的房地产企业之一，北辰实业为众多的地产项目是否能够经受住市场和资本的双重考验？北京奥运会后的北辰实业是否仍具有持续增长的动力？

与其他知名的大型房地产企业相比，由于历史使命和发展模式的不同，北辰实业发展前期的地域性特点较为鲜明，可以说是一家具有地方政府背景，与北京亚运会和北京奥运会紧密相连，基础在北京并主要服务北京建设的复合地产企业。因此，要想了解北辰实业的现在并展望未来，北京项目无疑是聚焦的中心，为此我们再次全面走进北辰实业北京大本营，对其包括投资物业、发展物业和零售商业在内的在京主要项目进行了最新的扫描，以期对北辰实业的发展现状有一个更为清晰和客观的认识。

聚焦：

1、北辰实业与北京奥运会直接相关的有“四店、两中心和一场馆”，是与奥运经济相关性最高的上市公司之一。2008北京奥运会将使亿万双眼睛共同瞩目北京、瞩目北辰实业，除了迅速飙升的酒店和公寓租金收入外，借助奥运会面向全球展示自己，必将使北辰实业极大地提高其在国际市场的知名度，这将是北辰实业继往开来实现再次腾飞的最佳时刻。

2、以宏观调控和市场环境为导向，在准确把握政策走势、及时掌握市场变化的基础上，北辰实业成功抓住市场机遇，已开发项目持续热销。其中，由北辰实业投资建设的奥运媒体村项目总建筑面积63万平方米，自去年十月份开盘以来，仅三个月的时间，实现销售面积11.35万平方米，经历过一期的热销，媒体村二期于2008年4月26日开盘，市场反应热烈，四天销售达7亿元。目前北辰高端住宅市场增长强劲，公司开发的香山清翠、碧海方舟和长河玉墅的现房段可售楼源全部售罄，其中香山清翠项目今年前5月已经完成全年销售任务的90%以上。此外，公司在北京成功竞标取得北辰·福第（常营项目）总建筑面积约44万平方米的项目开发权，目前北辰·福第（常营项目）已进入紧张施工阶段，预计下半年即可开盘销售。

3、北辰实业巨大的抗风险能力来自于独特的发展模式，在稳步推进发展物业之外，投资物业和商业零售使公司获得了持续稳定的现金流来源。目前北辰实业在北京持有的投资物业主要有两座会展中心、四座五星级酒店、五栋写字楼和13栋公寓及其它配套设施，总建筑面积将达到百万平方米。曾作为亚运村配套设施的北辰购物中心，单位平方米销售连续七年名列北京市十大商场第一名，成为京城著名的购物中心。随着时代名门、北辰世纪购物中心、北辰绿色家园购物中心的陆续开业，北辰实业在亚运核心区将拥有20万平方米的商业物业。奥运会带来的北京市基础设施和城市形象显著提升，将促使北辰实业在北京的投资物业和商业零售项目在未来进一步释放出巨大的潜力。

7月的北京依然鲜花盛开姹紫嫣红，奥运倒计时已经进入到了第40天之内，“北京欢迎你”、“新北京，新奥运”已经不再只是一个城市的奥运口号，而已经切实成为了一个时刻可以感受到的实实在在的现实。当你从北四环的北辰桥上经过时，首先看到的除了国家体育场——“鸟巢”的雄姿外，映入眼帘的还有整日不断地眺望“鸟巢”的人群，今天在全世界人们的心目中，北京的重心和焦点除了天安门广场外，“鸟巢”也已经当仁不让。

不论是今天眺望“鸟巢”的游客和普通市民，还是明天万众瞩目的奥运健儿和全世界的媒体记者，大家都会从不同角度见到和感受到“北辰实业”这家上市公司傲然挺立的巨大身影。北辰在北京城这个正在崛起的新兴商圈——“亚奥区域”中已经毫无争议地成为最大的地产龙头。现在我们可以相信：北京与北辰、北京奥运与北辰的紧密关系恰恰就是这家公司最突出的特点，北辰实业的竞争力不是来自于对某一个单一楼盘的开发能力，而是对一个城市的未来的把握和参与能力，对大型综合性建筑群的建设与运营能力正是这家雄心勃勃的公司最核心的底牌。

当2008年6月5日北京奥运会和残奥会筹办工作总体上已基本就绪的信息通过电视会议系统向国际奥委会执委会汇报时，我们可以肯定：这家以奥运为起飞契机的国内首家香港和上海两地上市的房地产企业也已经完成了冲刺的准备！



国家会议中心效果图

奥运商机驱动 投资物业价值凸显

北辰实业的主营业务分为房地产开发业务和投资经营业务两大板块，境外投资人称之为发展物业（Property Development）和投资物业（Investment）。由于历史原因，北辰实业目前拥有并经营总面积达47万平方米的亚运村物业群，2008年之后将持有和经营107万平方米物业群，包括4家酒店、5栋写字楼、13栋公寓和2座会议中心，如此庞大而集中的物业群，目前和未来将居于北京乃至全国之首。

投资物业作为现代服务业重要组成部分，将受益于奥运经济对国民经济的拉动作用，而北辰实业的投资物业由于将直接参与奥运场馆的筹备和接待服务工作，奥运会的举办对投资物业的发展产生更为直接和深远的影响。

北辰实业的投资物业目前主要由北京国际会议中心、五洲皇冠假日酒店、五洲大酒店、汇宾大厦、汇欣大厦、汇园公寓（13栋）等建筑和相关服务支持型企业构成。投资物业作为一个地区经济发展中重要产业之一，与当地国民经济状态密切相关，北京市连续几年GDP保持在10%左右的增长速度，为投资物业的发展创造了良好的环境。北辰实业成立之初，即敏锐地洞察到了这种市场变化趋势和行业发展特点，并有计划、有步骤地实施了一系列整合资源、重组业态、改造产品、引进品牌等增强投资物业专业化经营能力和整体综合实力的举措。其中，五洲皇冠假日酒店自2003年开业以来，实现利润增长幅度逐年保持在两位数字以上，平均房价和出租率在北京市13家最具实力的五星级酒店中的排名逐年上升，2006、2007年平均出租率跃居第一位，客房产出仅次于贵宾楼，排名第二。

五洲大酒店和北京国际会议中心重组之后，为会展活动场地、住宿、就餐的安排提供了便利，使会展和酒店资源得以统筹兼顾，充分利用。会展场地和酒店客房价格及利用率持续增长，成为投资物业主要创利企业之一。

写字楼管理公司在亚奥区域商务氛围较弱的情况下，依托写字楼的硬件条件和专业化优势，平均房价在其它商圈中仅次于金融街，列第三位，平均出租率一直保持在95%的高位上。

在经营实力不断提升的同时，在业内或区域经济中的影响力也不断增强：北京国际会议中心在北京市大中型国际会议市场上的占有率高达75%，并于2006年首届中国（国际）会议经济发展高峰论坛上获“中国十大会议中心奖”；五洲皇冠假日酒店客户满意度在洲际集团中国区



奥运媒体村效果图

综合开发具优势 发展物业稳步推进

发展物业一直是北辰实业获得增量收益和创建品牌的重头戏，在十几年的发展过程中，北辰实业已树立了在大型综合性建筑建设和运营领域的优势，借助47万平方米的亚运村的开发经验，公司相继开发了236万平方米的北辰绿色家园和53万平方米的国家会议中心等大型地产项目，彰显了在多元化物业开发领域的综合实力。

立足北京，拓展京外”是北辰实业发展物业的基本策略。按照城市发展规律，当一个城市还没有发展到较为成熟的阶段时，就必然存在较大的发展机会。资本都是逐利的，如果把由于空间距离所带来的成本风险、管理控制风险等都考虑在内，项目收益仍然较高，那就值得去做。北辰实业开发规模的扩张是基于对北京市房地产市场和公司未来战略目标的理性分析而决定的。

虽然目前房地产市场遭遇宏观调控和消费者观望情绪增强的双重压力，但通过加大投资力度，扩大开发规模，提升项目综合运作水平，利用项目区位优势和产品定位准确优势，目前北辰实业发展项目持续热销，经营业绩连创新高。2007年，开工面积126万平方米，竣工28万平方米，销售21万平方米，全年实现合同

销售收入31亿元。

除了亚运村、国家会议中心、北辰绿色家园等大型地产项目的综合开发外，北辰实业还以独到的经营理念和超前意识，先后开发了碧海方舟、长岛澜桥、长河玉墅、香山清翠等高端别墅项目，成为城市新生态生活的主导力量，上述项目一经推出即受到了市场的推崇，现阶段可售楼源全部售罄。以香山清翠项目为例，该楼盘地处北京香山脚下，三面环山，是该区域的“绝版”项目，其沿袭了中式园林与院落的风韵，与周边环境和谐共生，使整个项目的生态品质、人居环境达到最佳水平，该项目在2006年已成为引领京城别墅市场的名牌楼盘，当年销售额达14亿元，并成为中国首批生态环境示范住区。笔者了解到香山清翠今年销售情况依然非常良好，前五个月已完成全年销售任务的90%以上。另外，公司倾心打造的另一大型房地产项目奥运媒体村自去年十月份开盘以来，仅三个月的时间，实现销售面积11.35万平方米，该项目的热销成为2008年京城楼市一大亮点。

在提高销售的同时，发展物业为实现收入、利润目标，针对建安严格执行“住宅一户一验，住宅与配套工程同步验收”的规定，组织力量，全力保竣工、保验收，绿色

和奥运直接服务工作，对公司投资物业今后的发展也将产生巨大和深远的影响。其中，奥运场馆建设使公司产品硬件得到提升，奥运服务接待使公司产品软件得到升级，两者相互作用，从而进一步增强了公司投资物业未来加速发展的实力。具体来看：

首先，国家会议中心建筑群先于其它赛后规划中的商用建筑投入使用，如同当初亚运会结束后的亚运村抢占先机一样，将成为未来的亚奥商圈的核心；

第二，国家会议中心和北辰时代中心（写字楼）投入经营后，不仅从本质上提升了投资物业整体产品实力，同时，也使不同业态之间的规模比例更为合理，使各业态之间经营关联性更加稳固，有利于充分吸纳相互之间释放的效益；

第三，奥运会既是一次体育盛会，又是面向全球展示和宣传舞台，将极大地提高北辰实业和投资物业在国际市场上的知名度；

第四，为奥运会提供的服务是高端的和国际化的服务，应该说此次接待任务是对投资物业服务工作的又一次“练兵”，目前，北辰实业已将奥运服务接待的筹备列入专业化服务标准的建设之中，以期在赛后投资物业的服务标准能够更加贴近国际、贴近市场、贴近顾客。

当然，对于奥运之后北京的经济是否会呈现低谷的担心，也会影响投资者对北辰实业投资物业未来竞争力的信心。不过种种迹象表明这种担心似乎是多余的。

首先，据权威部门对北京市后奥运经济预测发现，北京市不仅不会出现“后奥运低谷”现象，反而会继续保持较高水平的发展速度，尤其是作为北京市重点发展的现代服务业增长速度快。《北京市“十一五”时期产业发展与空间布局调整规划》确定，到2010年第三产业年均增幅保持在9%-10%左右，增加值占全市生产总值比重在72%左右，对于会展旅游等潜力产业的规划目标是：加快大型旅游、会展设施建设，打造国际会展品牌，提升旅游品牌，以奥运会为契机，提升发展会展旅游业，把北京建设成为国内旅游首选之地、世界一流的旅游城市和国际会展之都，塑造国际一流的旅游会展城市品牌。《北京市“十一五”时期旅游业及会展业发展规划》进一步明确，会展业直接收入年均增长20%-30%、旅游外汇收入年均增长8%、国内旅游收入年均增长7%，到2010年分别达到151亿-226亿元、55亿美元和1770亿元。收入的大幅增长，将直接刺激对相关设施的有效需求，有利于会展场馆、酒店设施的利用率和价格的提升。北京经济的发展和通过举办奥运会而扩大的对外经济交往，对商务办公场所的需求会有所增长，特别是在亚奥区域甲级写字楼相对短缺的情况下，高端项目的需求市场将更为饱满，同时，从租赁型公寓市场的需求主力是境外和外埠商务客人分析，写字楼需求的增加将间接带动公寓利用率的提高。

第二，奥运会后亚奥区域将迎来一个经济建设的高速发展时期。北京市空间布局规划将奥林匹克公园周边与CBD、中关村、亦庄等地区并列列为“十一五”时期体现首都势能优势，最具经济活力、市场竞争力和产业辐射力的六大高端产业功能区。据此，业内有关人士经过对CBD、中关村、金融街和亚奥区域投资物业市场的调研和分析比较认为，亚奥区域将快速发展成为以商务物业为主体，会展行业为龙头，奥运中心区和亚运村为核心，以高档住宅、体育文化设施、立体路网为显著特点；以业态多元化为特征的，极具发展潜力和发展空间的经济商圈。“这将给北辰实业投资物业的发展创造巨大的区域经济空间。

2008年后北辰实业着力加大了发展物业的投资力度，并制订了“立足京内，拓展京外”的八字方针，积极提高土地储备，为公司的可持续发展奠定可靠的基础。我们可以看到，去年北辰不仅积极参与了北京市重点新城建设，“两限房”地块的竞标，不断扩大在北京的市场份额的同时，还加速了对京外扩张的脚步。首先是选择了具有发展潜力和较有竞争优势的湖南省长沙市作为第一个成功目标，实现快速突破。去年底公司通过公开竞标，以92亿元的土地成本竞得长沙新河三角洲地块，平均楼面地价每平方米2421元，总建筑面积达537万平方米，地上可售面积380万平方米。此项目的竞标成功，对北辰实业来讲不单单是一个普通的房地产项目，而且是一个战略性的举措，它可以支撑公司八到十年业绩发展的一大部分。对这个项目的投入是公司基于对宏观、中观与微观三个层面的基本判断，并且从长远看，房地产大盘、长盘的抗风险能力会更强，更能够抗击房价波动和宏观调控的风浪，不同城市的布局，也可有效减少单一城市销售波动给业绩增长带来的压力。

家·御城·御邸、香山清翠、碧海方舟公寓和长河玉墅一期实现如期入住。

2008年后北辰实业着力加大了发展物业的投资力度，并制订了“立足京内，拓展京外”的八字方针，积极提高土地储备，为公司的可持续发展奠定可靠的基础。我们可以看到，去年北辰不仅积极参与了北京市重点新城建设，“两限房”地块的竞标，不断扩大在北京的市场份额的同时，还加速了对京外扩张的脚步。首先是选择了具有发展潜力和较有竞争优势的湖南省长沙市作为第一个成功目标，实现快速突破。去年底公司通过公开竞标，以92亿元的土地成本竞得长沙新河三角洲地块，平均楼面地价每平方米2421元，总建筑面积达537万平方米，地上可售面积380万平方米。此项目的竞标成功，对北辰实业来讲不单单是一个普通的房地产项目，而且是一个战略性的举措，它可以支撑公司八到十年业绩发展的一大部分。对这个项目的投入是公司基于对宏观、中观与微观三个层面的基本判断，并且从长远看，房地产大盘、长盘的抗风险能力会更强，更能够抗击房价波动和宏观调控的风浪，不同城市的布局，也可有效减少单一城市销售波动给业绩增长带来的压力。

扩张与提质同步 零售商业潜龙在渊

曾作为亚运村配套设施的北辰购物中心，凭借准确的定位，“购物无风险，售后无忧惠”的诚信经营承诺赢得了消费者的赞赏，单位平方米销售业绩连续七年名列北京市十大商场第一名，成为京城著名的购物中心。随着时代名门、北辰世纪购物中心、北辰绿色家园购物中心的陆续开业，北辰实业在亚运核心区将拥有20万平方米的商业物业，在稳步扩张中奠定规模扩张的基础，逐步形成以商业物业经营为主导，以超市业态、百货业态、购物中心业态为发展内容的多地区、多业态、多店铺、系统完备的商业物业运营企业，全方位提升了综合物业群的长期价值。

在北京商业零售市场的悄然崛起，也是北辰实业的一大亮点，经过多年培育，商业零售成为公司一个后劲充沛的增长极。北辰实业零售商业在周边地区市场竞争日趋激烈的情况下，近年来以“诚信经营，保发展项目稳步推进”为目标，克服不利因素的影响，保持业绩稳定，进一步完善了专业化分工的管控模式，为商业项目筹备打下坚实的基础。作为公司三大支柱产业之一的北辰商业，经过了11年的发展，由小变大、由弱到强，在企业发展的历史长河中茁壮成长枝繁叶茂。

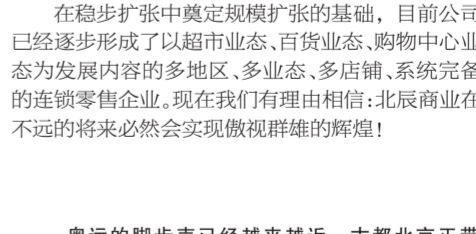
1997年北辰商业第一次对北辰购物中心进行加层改造，改造后的购物中心功能定位，由当初亚运村的配套设施，一跃成为京北地区唯一的一个大型综合百货商场，在加层开业后三个多月时间内，销售额就改写为近1.4亿元，跨入了亿元商场行列。随后北辰商业犹如一列加足燃料的列车，风驰电掣快速前进，最高年销售额达到近12亿元，2003年销售额在北京市排名第2，全国排名第17位，创造出了京城商界为之震惊的“北辰现象”。据北京市商委统计，北辰购物中心“单店”所创造的经济效益指标连续高于北京市平均水平，单位平方米销售额、单位平米创利、利润总额等指标在北京市同行中均位居前列。目前北辰商业经济效益继续保持增长态势，继续保持在北京市十大商场第一集团军之列。

为了紧紧抓住奥运会给北辰商业带来的千载难逢的发展机遇，适应未来发展的需要，公司对购物中心体制进行了历史性的变革。2005年6月21日成立了北辰商业发展公司、北辰超市连锁公司、北辰百货公司。公司分业态经营与筹备的管理模式，使公司业务运作重心下移，极大地促进了各专业公司明确各自的目标市场，追求各自业务利润最大化；2008年奥运会所引发的蓬勃商机，带来了北辰商业独一无二、千载难逢的发展机遇；北京市GDP年增长连续年保持在10%以上的经济发展态势，极大地拉动了社会零售商业总额的相应增加；北京市2006年人均GDP6000美元水平的提前到来，标志着零售商业已经处于快速增长的阶段；京城日益孕育的对更高消费层次的需求渴望、北辰商业地产在奥运商圈所形成的20多万平方米的商业发展空间，进一步提升了北辰商业品牌的形象，不断扩大市场份额。2007年底，北辰实业再次对北辰购物中心进行改造，在改善现有购物中心店庆硬件形象的同时，通过强化对市场及顾客信息的统计分析能力、调整商品定位、完善以计算机为手段的现代信息管理系统、实施重点会员管理措施，巩固并持续提升现有经营业绩。

另外，值得期待的是，公司与两家香港知名企业合资经营管理、建筑面积为32406平方米的京城北部地区唯一一家高档百货店——北辰大厦商业项目，以及大厦中自营的精品超市项目，将作为北辰商业的第一个发展项目和距奥运场馆最近的商业服务设施之一，于2008年7月即将开业。它的建成必将满足京城高消费层对时尚与品位的追求，以SHAOPINGMALL设计形式出现的奥运媒体村绿色家园B5项目，建筑面积41496平方米，计划2009年开业，定位于满足家庭式生活的区域型购物中心，主要业态包括中型精品超市、服饰百货、休闲主题专卖店、溜冰场与餐饮，这一项目的建成将使北辰商业跨入又一个全新的商业业态。位于奥运国家会议中心地带的商业项目，建筑面积86000平方米，计划2010年开业。项目将于奥运会后进行改造，以符合商业使用特点的要求，初步定位是集购物、文体娱乐、餐饮为一体的区域型大型购物中心，以最大限度地满足所在区域会展旅游消费及地区消费者的差异化需求。三个项目的筹建与形成，使北辰商业在奥运核心区将形成竞争对手难以企及的竞争优势。

在稳步扩张中奠定规模扩张的基础，目前公司已经逐步形成了以超市业态、百货业态、购物中心业态为发展内容的多地区、多业态、多店铺、系统完备的连锁零售企业。现在我们有理由相信：北辰商业在不远的将来必然实现傲视群雄的辉煌！

奥运的脚步声已经越来越接近，古都北京正带着全体中国人民的自信，以全新的面貌迎接这一历史时刻的到来。站在车辆日夜川流不息的北辰桥上，我们已经清晰地看到了占尽奥运先机的房地产巨头北辰实业展翅腾飞的雄姿。今天，北辰实业开发建设的奥运项目进展顺利，奥运接待服务准备就绪，投资物业欣欣向荣，发展物业捷报频传；明天，这位地产巨人将以更加雄厚的实力证明：奥运对于北辰实业并不是辉煌的顶峰，而是一个起飞的台阶！北辰，总会给你新的期待！



亚运村全景图

奥运的脚步声已经越来越接近，古都北京正带着全体中国人民的自信，以全新的面貌迎接这一历史时刻的到来。站在车辆日夜川流不息的北辰桥上，我们已经清晰地看到了占尽奥运先机的房地产巨头北辰实业展翅腾飞的雄姿。今天，北辰实业开发建设的奥运项目进展顺利，奥运接待服务准备就绪，投资物业欣欣向荣，发展物业捷报频传；明天，这位地产巨人将以更加雄厚的实力证明：奥运对于北辰实业并不是辉煌的顶峰，而是一个起飞的台阶！北辰，总会给你新的期待！



亚运村全景图