|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/工商快报.png |  | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/华房数据.png  2015年4月22日 第8期 |
| http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/banner.jpg | | |
|  |  |  |
| |  | | --- | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/大宗买卖.png | | **卖出** | | |  | | --- | | 2015-04-13 北京市土地交易市场挂牌出让丰台区丽泽路E-01、E-05、E-06地块土地使用权，土地面积60898.21㎡，出让价格504000.00万元，商业用地。 |  |  | | --- | | 2015-04-23 上海市土地交易市场挂牌出让浦东新区上海世博会地区A03C-01地块土地使用权，土地面积5578.60㎡，出让价格75520.00万元，商办用地 |  |  | | --- | | 2015-04-22 上海市土地交易市场挂牌出让奉贤区海湾镇16-01区域地块土地使用权，土地面积51544.20㎡，出让价格23056.00万元，商业用地 |  |  | | --- | | 2015-04-10 上海市土地交易市场挂牌出让崇明县陈家镇CMSA0003单元18A-04A（裕安中心区11号）地块土地使用权，土地面积28529.70㎡，出让价格5748.00万元，商业用地 |  |  | | --- | | 2015-04-23 广州市国土资源和房屋管理局挂牌出让天河区黄云路华美牛奶厂AT1008045地块土地使用权，土地面积13938.60㎡，出让价格19972.00万元，商业用地 | | | **买进** | | |  | | --- | | 2015-04-21 广州家和企业集团有限公司挂牌竞得天河区黄云路华美牛奶厂AT1008045地块土地使用权，土地面积13938.60㎡，成交价格19972.00万元，商业用地 |  |  | | --- | | 2015-04-21 东莞市中惠熙元物业投资有限公司挂牌竞得天河区高唐新建区旧羊山以南、天慧路以西AT0305189地块土地使用权，土地面积14469.00㎡，成交价格9500.00万元，商办用地 |  |  | | --- | | 2015-04-16 深圳深中润投资控股有限公司、深圳前海君临融资租赁有限公司挂牌竞得福田区深南香蜜立交西北侧土地使用权，土地面积6941.25㎡，成交价格45800.00万元，商业用地 |  |  | | --- | | 2015-04-09 西藏安宁投资合伙企业（有限合伙）挂牌竞得南京市秦淮区汉西门大街与汉中路夹角地块土地使用权，土地面积14189.32㎡，成交价格89000.00万元，商办用地 |  |  | | --- | | 2015-04-09 银江科技集团有限公司挂牌竞得杭州市拱墅区申花单元B1/B2-01地块土地使用权，土地面积6330.00㎡，成交价格9168.00万元，商办用地 | | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/市场资讯.png | | |  | | --- | | **长和系重组方案股东会通过 和记黄埔将除牌** | | 新华网 2015-04-21 李嘉诚旗下的长江和记实业有限公司及和记黄埔有限公司有限公司20日晚联合发布公告，当日股东会通过集团重组方案。长江实业与和记黄埔合并为长和公司，合并方式是通过股份互换。 |  |  | | --- | | **佳兆业财务报表暗礁暴露 郭英成加速套现疑要撤离** | | 每日经济新闻 2015-04-22 尽管创始人郭英成宣布复职董事会主席，二股东生命人寿此前也出手相助，但佳兆业的前景不妙。佳兆业昨日(4月21日)发布的公告显示，公司两笔离岸债券没有在宽限期内完成付息，正式成为首家境外债券违约的内地房企 |  |  | | --- | | **佳兆业两笔美元债券违约 孙宏斌收购前景仍未明** | | 每日经济新闻 2015-04-22 尽管创始人郭英成宣布复职董事会主席，二股东生命人寿此前也出手相助，但佳兆业的前景不妙。佳兆业昨日（4月21日）发布的公告显示，公司两笔离岸债券没有在宽限期内完成付息，正式成为首家境外债券违约的内地房企。 |  |  | | --- | | **金融做辅助净利靠租金 万达五年完成轻资产化** | | 在商业地产主业板块试水轻资产后，万达集团的轻资产野心进一步扩张。日前，万达集团董事长王健林在深交所演讲时首次披露，未来五年内万达商业地产将去房地产化，转型为一家商业投资服务企业，实现完全轻资产化。 2015-04-21 在商业地产主业板块试水轻资产后，万达集团的轻资产野心进一步扩张。日前，万达集团董事长王健林(博客)在深交所演讲时首次披露，未来五年内万达商业地产将去房地产化，转型为一家商业投资服务企业，实现完全轻资产化。分析认为，相比地产开发商，商业投资服务商的新角色更加有利于资金的快周转和业务的迅速扩张，而万达向轻资产迈进的途中，包含支付、理财、众筹等功能的金融集团或将扮演重要角色。 　　五年内完成轻资产 　　万达商业地产引入投资合作方，万达集团年初公布的这一战略被市场人士看做是继O2O之后，重资产的万达向轻资产转身的又一关键战略。按照王健林的介绍，万达集团商业地产未来将向轻资产进一步迈进，其目标是2020年开业400-500个万达广场，这一目标比原来重资产模式时的240-250个广场的数量翻了一番。此外，2020年万达商业地产净利润的2/3要来自租赁收入。 　　具体来说，2016年万达计划开业50个万达广场，其中超过20个是轻资产运营；2017年以后，万达将保持每年至少开业50个万达广场的速度，其中40个以上是轻资产。“万达现在有9000多万平方米的土地储备，其中2000多万平方米规划为万达广场等持有物业，还有7000万平方米的销售物业，我们的目标是五年内把这7000万平方米销售物业消化掉，五年以后万达广场将没有重资产项目了。”王健林如是介绍。 　　实际上，万达商业的轻资产始于今年1月，当时万达与4家合作方签约，拟拿出240亿元用于投资20座万达广场， 万达商业负责建设和管理，合作方负责投资，在轻资产的合作中万达告别了开发商的角色，开始偿试建设者和品牌管理者。 　　金融集团的角色 　　重资产的问题在于，开发商必须依靠大量的自有资金投入支持商用物业，一般的持股占到50%以上，甚至部分达到100%，这不但影响了企业的扩大再生产，更不符合当下高周转、高杠杆的生存原则，这一点在房地产业告别黄金十年，迎来降速的发展周期后尤为明显。 　　如今，万达决定告别重资产，转做轻资产，那么钱又从哪里来？在业内人士看来，被确定为万达集团第五大支柱产业却还未正式露面的金融集团将在万达轻资产化的道路上扮演重要角色。 　　正如王健林所介绍，未来万达的钱将来自以下几个方面：一是外部管道，像基金、保险等机构投资者；二是建立内部融资管道。这里包括万达已经成立的电子商务公司、已收购的快钱支付公司以及这两家都在筹划的全新理财产品。此外，万达还将采用众筹方式为万达轻资产融资。王健林进而表示：“如果万达的理财产品推行成功就能解决轻资产项目的投资，也许就不用依赖外部投资者了。” 　　“王健林所说的这些业务也正符合市场对于万达金融集团业务的猜想，包括投资管理公司、财务公司、资本管理中心，上述所提到的理财产品、众筹等业务也很可能由金融集团来承接，金融集团未来不仅要承担资金使用的最大效率重任，还将成为其商业地产以轻资产的方式迅速扩张的未来金主。”一位曾操盘商业地产的业内人士称。 　　玩资本还是实业 　　在业内人士看来，规模的追求、利润提升要求以及企业抗风险能力的提升，是万达由单边重资产向轻资产转型的原因，然而在更多分析人士眼中，万达的轻资产战略更是有着出逃实业的意味。王健林也表示，在轻资产运作和靠租金收入赚钱的目标下，将来万达商业股份有限公司可能去掉“地产”二字，变成万达商业投资公司或商业投资管理公司，去房地产化也是实现万达商业地产全面转型的一方面。 　　也有资本市场人士进一步补充，仅仅从概念上而言，万达的轻资产模式将会影响其收入模式和预期，有助于改变资本市场对于万达作为商业地产开发商的企业定位与认知，从而改变对万达模式的预期和估值方式，进而拉升和支持万达的股价；从大方向而言，无论将来如何具体实施，轻资产模式都可以减轻万达下一步发展的预期资金投入，从而降低企业风险。 |  |  | | --- | | **万科剧变：八大事业部再造组织** | | 和讯网 2015-04-20 “约法”的草案将在夏季例会前正式提出，围绕“约法”，万科高管将在夏季例会上围绕“约法”就万科进行事业部尝试和探索的方式、方法和路径进行探讨，并形成基本共识。至于商业地产是否最终能够挤入事业部中占有一席之地，实际上取决于万科对于现有商业地产业务运营模式的选择。 | | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/前线快报.png | | http://www.starhousechina.com/M/aspnet_client/工商快报/北京办公20150422.jpg | | http://www.starhousechina.com/M/aspnet_client/工商快报/北京商业20150422.jpg | | **2015年3月北京新房办公成交TOP5** | | http://www.starhousechina.com/M/aspnet_client/工商快报/办公20150422.jpg | | **2015年3月北京新房商业成交TOP5** | | http://www.starhousechina.com/M/aspnet_client/工商快报/商业20150422.jpg | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/品牌商家.png | | |  | | --- | | **“来福士”前景 凯德四大综合体能否抵御购物中心黄昏？** | | 观点地产网 2015-04-09 凯德未来综合体战略扩张势必也将承受更高的开发成本，这对其后期的营运提出了更高的要求。 | | **Zara创始人斥4亿英镑年内三度购伦敦物业** | | 观点地产网 2015-04-14 创始人Amancio Ortega已经通过其控股的投资公司Ponte Gadea SL斥资超过4亿英镑现金收购伦敦牛津街东段26-48号的物业。 | | **毛大庆首个“优客工场”落地北京阳光100** | | 观点地产网 2015-04-17 4月17日上午，毛大庆此前一直在预热的“优客工场”创业计划正式公开其天使投资人与联合创始人团队，并公布了优客工场在一个多月时间内已经完成在北京的10处选址。 | | **小商品城将依托“义乌购”生态圈搭建云平台** | | 观点地产网 2015-04-21 公司根据流量、客单价等方面，结合经营户访谈，得出一个10倍的乘数，这其实是一个相对保守的数据。 | | **中信放弃运营后 鸟巢或将变身“写字楼”** | | 观点地产网 2015-04-20 中信集团、北京城建和美国金州控股共同组成的中信联合体放弃了自己30年的特许经营权。 | | | **深圳写字楼** | | http://www.starhousechina.com/M/aspnet_client/工商快报/深圳写字楼20150422.jpg | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/境外关注.png | | |  | | --- | | **纽约房地产市场依然最具吸引力** | | 新浪地产 2015-04-14 2015年前两个月的纽约，经历了一场有史以来最低的气温和无穷无尽的暴风雪。洛杉矶虽然拥有电影之都好莱坞，可相比较之下，纽约的经济组织机构更多样化，人气也更强。在纽约这个竞争强烈的市场里，发展商光是装修设备用一流的品牌是远远不够的。 | | **全球商业物业市场预测发布 香港写字楼价格居首** | | 安家 2015-04-17 在近日莱坊发布的2015年第一季度《全球资本市场报告》中，香港写字楼的价格高出报告涵盖的其他31个全球城市优质商业物业的两倍。   在2015年的全球商业物业市场预测中，莱坊分析了32个城市的优质写字楼资本价格，结果显示香港的优质写字楼价格最高，以每平方米70,000美元居首位，比排名第二的新加坡（每平方米28,340美元）高出2.5倍，并高出伦敦优质写字楼价格三倍。   莱坊全球资本市场硏究部主管Darren Yates指出：“土地供应和土地价格仍为推动租金和楼价上涨的其本因素，其中该因素对香港和新加坡的影响最为显著。这些地方土地供应有限，人口密集并且有大量有能力支付高昂租金的跨国企业。”   近期资本价值增长强劲且全球经济复苏仍不稳定，投资者正寻求外投机会以期获得更高的回报并分散本地市场的风险，莱坊预计今年跨境投资将进一步增加。   预计2015年全球商业投资总额将上升10%以上，达到7000亿美元。房地产资本市场已经越来越活跃，并逐渐与其他行业的发展脱轨，这反映出全球经济复苏仍不稳定。投资者重视市场的透明度和流动性，因此伦敦、巴黎和纽约等门户城市都受到众多投资者青睐。而二、三线城市由于供应相对不紧俏且投资回报潜力较高，其投资需求亦不断上升。   莱坊亚太区研究部主管Nicholas Holt表示：“由于亚太区内投资产品供应紧俏，大量资本正寻求投资的机会，因此我们预计今年亚太区内的投资总额将上升。相信日本和澳大利亚将最受投资者青睐，其次为中国内地、韩国、香港和新加坡。由于多个市场的优质投资产品的价格都非常高，相信投资者会将目光将转向二线城市和回报高的地区。 | | **亚太写字楼投资吸引力出现分化** | | 国际商报 2015-04-21 房地产服务商第一太平戴维斯发布的《世界写字楼收益率纵览》显示，亚太区部分市场间的资本化率相差较大。东京、大阪、悉尼和墨尔本等城市继续吸引着可观的投资需求；中国则因为收益率严重压缩、许多板块存在过度建设、经济增长低于预期等问题，投资吸引力明显减弱。 | | **英国伦敦房价上涨今年或将“急刹车”** | | 腾讯财经 2015-04-14 英国经济和商业研究中心却发出警示说，经过多年“强劲表现”后，2015年伦敦房地产价格将会下降3.6%。 | | | | |  | | --- | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/关于华房.png | | 华房数据技术有限公司前身为世联数据事业部，1999年成立于深圳，2007年注册专业数据公司，现为世联旗下唯一数据品牌，也是世联中国成员之一。现已在北京、天津、青岛、西安、上海、杭州、南京、广州、东莞、佛山、昆明等地设立了分部。  华房数据整合世联平台资源，充分利用代理、评估、金融等多渠道数据源资源。以房地产物业每个房号的交易为数据颗粒，覆盖土地、新房、二手房的完整链条。华房数据致力住宅、工商的分类真实数据的采集，提供专业的数据分析服务，帮助客户准确把握房地产机会，防控投资风险，为客户创造价值。 | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/关于工商数据服务.png | | 深圳华房数据技术有限公司（简称华房数据）工商数据事业部于2007年成立，致力于中国办公楼宇及商业用房数据的收集和研究分析，着眼于了解客户业务、研究市场动态，并与客户建立长期战略伙伴关系，为客户提供最为广泛和全面的工商地产数据及相关咨询服务，以及为客户搭建工商地产交易平台服务，满足客户业务需求，并持续为客户提供基于客户业务发展和管理优化的增值服务。  **需要更多信息，请联系： For more information, please contact:** | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/sz.jpg **孙绮 Rachel Sun** 英国皇家特许测量师 MRICS 总经理 General Manager T：+(86 55) 82548095 E：SunQ@worldunion.com.cn | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/快速链接.png | | [http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/访问我们的网站.gif](http://www.starhousechina.com/home/) | | [http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/发邮件给我们.gif](mailto:liqin@worldunion.com.cn) | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/关注我们.png | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/Rcode.jpg | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/华房报告.png | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/rdcs.jpg 热点城市房地产系列月报 [《热点城市房地产系列月报》点击阅读](http://www.strategy-worldunion.com/list/?51_1.html) | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/qgfc.jpg 全国房地产市场月报 [《全国房地产市场月报》点击阅读](http://www.strategy-worldunion.com/list/?51_1.html) | | http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/01.jpg http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/02.jpg http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/03.jpg 世联系列出版 [《世联系列出版》点击阅读](http://www.worldunion.com.cn/cn/chuban/books.aspx) | |
|  |  |  |
|  |  |  |
| http://www.starhousechina.com/M/img/工商快报/line.gif | | |
| 本报告所刊载的数据均来自可靠来源，但华房数据及其员工不对数据的真实性合法性作出任何保证或陈述。报告内容有可能会出现错误、遗漏、或价格租金变动及其他情况，还有在事前未经通知的销售、出租、融资或撤回。所有刊载 的预测、意见、假设或估计只作例子说明供参考，并不绝对代表地产市场的真实准确现况或未来表现。  华房数据保留一切版权，未经许可，不得转载。 | | |