

聚焦 深圳城市更新谁将获益

城市更新新政将重整深圳地产格局

证券时报记者 刘巧玲 李坤

上周,深长城、深天健、深华发等多家深圳本地上市公司同时发布风险提示公告,披露了《深圳市城市更新办法》对公司的影响,投资者对“更新概念股”大肆追捧。深圳城市更新到底会给相关公司带来多大利益,又将对深圳房地产市场带来怎样的影响?本报特意对相关公司的土地资产项目做了调查并采访了相关房地产资深专家。

资源差异决定公司受益程度

深天健在深圳香蜜湖豪宅片区拥有一个产业园,如果按照《办法》有关规定变更,想象空间无限。”尽管深天健已于11月19日对该工业区的变更情况做过公告,但据记者了解,很多熟悉深圳房地产市场的人士仍旧对变更办法给深天健等相关公司带来的巨大机遇深信不疑。从深天健工业园周边达到4万元/平方米以上的二手房价来看,深天健拥有占地面积5.63万平方米,建筑面积8.26万平方米的工业园确实具有很大的想象空间。某券商分析师估算,如果该工业园顺利改变为商品房项目将可带来50亿元的销售收入。

不过,这只是问题的一个方面。据《办法》,城市更新项目主要包括综合整治、功能改变以及拆除重建三类,比较而言,功能改变和拆除重建类项目对相关上市公司影响较大,但在实施过程中还有很多不确定性。首先,这些项目的变更都要符合深圳市规划部门的规划要求并获得审批方同意。相关公司拥有的资源是否在政府的规划之中,规划对这些工业园的变更要求如何等均不得而知。其次,变更项目的土

地均涉及到补缴地价的问题。虽然办法规定补缴地价按“公告基准地价标准”以及市场评估价确定,但是这些标准并未完全明确。这些因素都将直接影响到项目变更后的收益问题。

目前已经确定对所拥有的工业园进行房地产项目变更的深华发在公告中估计,为变更土地使用用途公司至少要补缴土地价款5.33亿元和建安投资成本。据记者了解,这是深华发根据更新办法自行计算的地价。其中新增建筑面积部分“按楼面价3800元/平方米计算。据悉,深华发项目周边的住宅楼盘销售价格约为1万元/平方米,商铺销售价格约为3.3万元/平方米。

国信证券区瑞明认为,资源差异会导致相关概念公司受益不均,有的公司可能根本不会从中收益。目前投资机会是确定的,但不同公司的情况需要仔细甄别。

另外,由于与上述办法配套的土地收回收购、违法建筑处理、房地产登记管理、拆迁补偿、财政税收等各项配套政策尚未出台,深圳市尺度市场策略顾问有限公司总经理唐建平认为,办法虽然能够让更多的企业有获得地产项目的机会,但因为涉及多方利益问题,实际执行起来有难度,操作起来可能不会很顺利。

中金公司也认为,办法规定拆除重建类更新项目应当严格按照城市更新单元规划、城市更新年度计划的规定实施,因此开发的节奏和进度依然在政府掌控之中;同时项目再开发建设最重要的是土地性质的改变和容积率的提高,而该办法并未规定具体的操作程序细节,能否突破还需要看执

行情况。

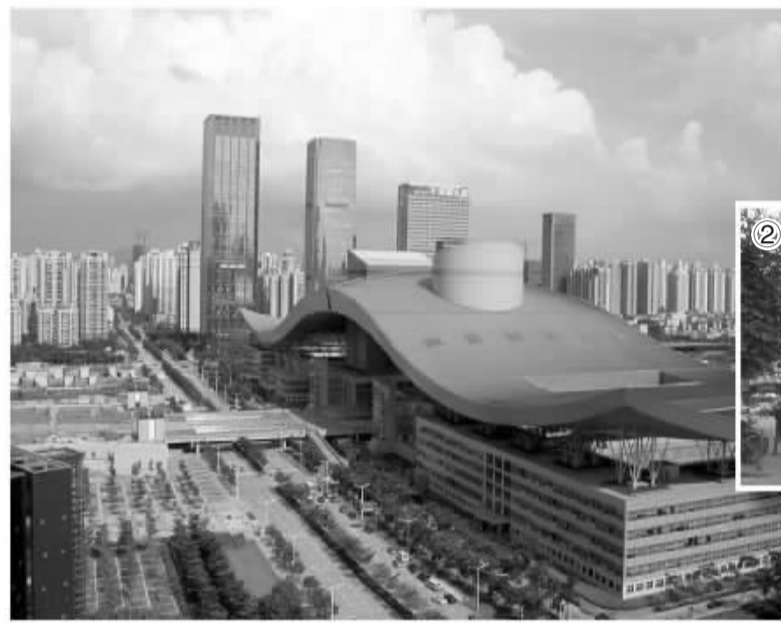
办法催生房地产机会

据了解,目前深圳市规划与国土资源委员会已经推出了25个具备较好实施条件项目进行实施,包括城市更新项目19个,工业区升级改造6个。

这些项目有望于明年第一季度启动,可为社会提供建筑面积约200万平方米的住宅、21万平方米的办公、48万平方米的商业、21万平方米的商务公寓以及90万平方米的产业用房。据深圳市规划与国土资源委员会副主任薛峰透露,深圳市政府计划在2020年完成176平方公里的城市更新。这意味着未来将有大量的房屋供应市场。

国信证券区瑞明认为,城市更新改造将是未来深圳房地产行业发展的主线。从过去几年的数据来看,深圳房地产投资占固定资产投资比例的增长已经逐渐减弱;深圳新房销售面积目前处于比较平稳状态,甚至已出现减少的趋势;在大部分市场周期中,深圳二手房的交易超过一手房的交易;深圳已经没有太多的存量土地。从这些因素来看,深圳房地产行业的整个业态环境已经呈现出住房饱和和国家城市的市场特征。

区瑞明认为深圳房地产对经济增长的贡献方式将更多地体现在更新改造的层面上。在更新改造中,不通过招拍挂的方式,更新改造的土地成本可以控制在一个比较适合的水平。这个文件更多的是一个战略性的文件,将来肯定会有更多的细则出台。他认为,城市更新办法催生了一个土地可持续的阶段性投资机会,这是大概240平



① 车辆往来的长城物流市场
② 八卦岭楼房编号带着老工业区印迹
③ 天健工业区8栋位于东区左侧

方公里的大蛋糕。

唐建平表示,从历史经验来看,城市改造一般会推动房价上升。办法实施拉低深圳房价也不大可能。原因是城中村改造,土地供给没有增加,原来压缩的住宅需求压力反而会释放;工业用地改为住宅用地、商业用地,增量也有限。

区瑞明也认为办法实施后会拉升房价。原因是变法实施后,整体环境的

改变,会让一些位于深圳核心区域的城中村,工业区的建筑物价值整体得到提升。同时,更新改造增加的房屋供给有限,不会拉低房价。

综合开发研究院(深圳)旅游与地产研究中心主任宋丁认为,《更新办法》为深圳解放了大批沉淀土地,理论上来说会对高涨的房价有抑制作用,但是不能马上解决当前房地产市场的高房价问题。

长城国际物流中心
立足片区整体升级

证券时报记者 向南

在成功运作长城货运市场后,长城国际物流中心成为深长城(000042)面向未来的最新之作,该项目也是深圳罗湖区笋岗-清水河物流园区众多新建物流项目中的一个。

走在深圳罗湖区宝岗路上,会不时看到铁轨在公路、小区之间穿过。宝岗路以东就是深圳笋岗物流片区(规划用地2.37平方公里),笋岗物流园区是1982年依托广九铁路深圳北站建设的大型仓储物流基地,这里聚集着深长城、深业集团等大型物流公司。

2000年,因为看重货运市场,深长城子公司长城物流有限公司在泥岗路南、宝岗路东位置兴建了5000平方米的货运市场,吸引了众多物流公司入驻,引入的专线辐射到了全国以上城市,货运量曾连续5年占整个深圳公路货运总量的70%。

11月28日下午,记者在长城货运市场里,看到挂着各地牌照的各种货车来往不断,尘土弥漫,一片兴旺之相。不过一位业内人士表示这不过是表面现象,“这里再弄货运已经没啥前途。”长城货运市场南门一家物流公司工作人员介绍,因为市区交通越来越堵,大货车来往很不方便,很多车已经不愿意过来。货运市场和关外相比,优势已越来越不明显,“关外货运市场租金在涨,这里在降,这里的租金和关外差距越来越小了。”

他认为,货运市场搬迁是肯定的事情,即使没有这次政府出台的城市更新办法,企业也会想办法,“做其他的利润会更高。”

而为了适应新形势需要,长城物流拟投资10.4亿元,兴建建筑面积达36.7万平方米的长城国际物流中心,长城国际物流中心以大宗电子产品交易为主要经营方式,最终发展成为区域电子行业国际采购商、跨国公司采购中心、物流企业总部集聚中心。在该规划中,货物运输只是物流的一部分。

根据深圳市罗湖区政府网站公布的资料,笋岗物流片区还有9个项目兴建,其中中粮拟以5.97亿元打造食品冷链物流基地中粮深圳食品物流园。AUTO-H深业泰富汽车物流城投资额为6亿元。

八卦岭 城市里的工业区

证券时报记者 向南

八卦岭因电子工业而兴起,现在却变成了深圳最大的图书印刷、批发市场。作为深圳较早兴建的工业区,这里还保持着最初的工业格局,和一路之隔深圳其他片区迥然不同。

八卦岭片区位于泥岗西路以南、笋岗西路以北、红岭北路以西、上步北路以东。由于是深圳发展初期六个著名的工业区之一,八卦岭在深圳也一直较为知名,现在10万人生活、工作在这块116万平方米的土地上。八卦岭片区东部是居民区,楼房上写着“八卦岭宿舍区”,当初主要是为安置工人居住,现在大多供出租。

八卦岭工业区就是八卦岭片区的

组成主体,在八卦岭主要街道旁边楼房的西侧墙壁上,大多写着工业区某某栋的编号。如今已经成为世界500强的中国平安(601318),其办公地址八卦三路平安大厦的另一个名字是“八卦岭工业区551栋”。

八卦岭片区的建设源于1982年11月开工的鹏基工业区。位于八卦岭的园岭街道办事处华林社区工作人员廖先生到深圳有20多年,他说,工业园自1987年开始大规模建设,辉煌时期为1989年到1993年,当时有很多电子厂在这里兴建。

不过,现在电子企业大多已经搬走,印刷类企业成了这里的主角。不

少印刷品就摆在街道上,楼房上到处打着喷绘广告,有一栋楼则写着某某作家将来签名售书。据说这里有3000多家印刷类企业。在工业区524栋,一个老板告诉记者:这里租金是贵一点,但是这里是深圳最大的印刷市场,非常知名,大家都愿意到这里来做生意。”为节省成本,有些企业将厂房设在关外,在八卦岭开一个门面揽客。

根据最近深圳上市公司发布的公告,深赛格(000058)在八卦岭工业区619栋上有三层物业,建筑面积1595.34平方米。记者在这里发现,619栋位于工业区南端,底层是一个汽车

清洁公司,楼上被出租用于开印刷公司。记者咨询称在619栋上有厂房出租的电话,其工作人员称这里的租金在每月43元-60元/平方米之间。这里的厂房基本上都不是原业主在用,而是被承包出去,几家在这里拥有房产的上市公司情况类似。

12月1日起正式实施《深圳市城市更新办法》,但是上市公司要想受益,可能还要再等一段时间。想改造这里可不容易,两三年都不会有动静。”上述华林社区廖姓工作人员表示,他认为主要原因是这里产权复杂。一层厂房可以办一个产权证,八卦岭厂房业主较多,而将来开发不可能是

各干各的,一定会有一个统一计划。目前,鹏基集团是该工业区最大业主。

福田区政府对八卦岭片区早有定位,在四届一次全体会议上,明确“将八卦岭改造成为都市物流中心、规划培育IT型文化产品类的批发市场、研究开发中心区新概念的都市旅游业”。并确定八卦岭片区和华强北、新中心区等五大区域将成为未来福田商业发展的重点。

而就在11月28日,有关方面称位于八卦岭工业区05小区的福田荣生高新技术创业园二期项目即将建设,定位为创意产业孵化基地和IT软件培训外包基地。

天健工业区探访

证券时报记者 吴中略

深圳城市更新的话题,让深天健(000090)旗下的天健工业区成为市场关注的焦点。

根据深天健11月26日发布的风险提示公告,天健工业区位于深圳市中心的福田区景田片区,始建于1984年,占地面积56283平方米,建筑面积82611平方米,现宗地年限为1992年-2042年,全部建筑为14栋工业厂房,目前全部出租,年租金收入约1850万元,现在正在办理确权手续。

深天健表示,公司半年内不会对该地块做出更新改造的计划与安排。公司

注意到《深圳市城市更新办法》已出台,但宗地如何套用《办法》,目前尚存在不确定性;即使套用《办法》,具体的更新改造成本和收益仍具有不确定性,公司目前无法做出明确判断。在接受本报记者电话采访时,深天健董秘高建柏亦未就此作任何评价。

在景田片区,记者看到多处由深天健开发的楼盘和小区,天健大厦也位于红荔西路和景田西路交汇处的东南面,天健工业区则位于景田路和商报路交汇点西侧约200米处。从景田路和商报路的交汇点往东约500米,

是可以南向鸟瞰深圳莲花山的。

在天健工业区大门右侧墙上,可以看到醒目的“天健工业区企业指示牌”和“楼栋指示图”。从指示图可以看到,工业区分为西区和东区,在西区道路左侧,是1栋、2栋、9栋、25栋和两处未建地块,右侧是3栋、7栋、11栋、仓库;东区道路左侧是8栋、13栋,右侧是18栋、19栋、20栋、21栋、22栋;西区和东区的厂房加起来正好是14栋,和公司公告中的工业厂房数量吻合。走进天健工业区,可以看到里面的厂房都比较老旧,也不高,基本是三

层、五层、六层不等。

在天健工业区南面,与之隔商报路相望的是天健公寓和景田医院。天健公寓的一楼是平安财产保险的一个营业部,上面有一层的外墙上刷有“现有厂房商铺公寓出租”的字样和联系电话。据天健工业区里工作人员介绍,负责工业区厂房出租事宜的工作人员在该栋楼三层办公。

在天健工业区北面,和其一墙之隔的是TT国际公寓和锦梦园小区。附近地产中介向记者介绍,锦梦园小区是由天健开发的楼盘,约建于1996年,

目前该楼盘二手房每平方米售价约为1.3万元-1.4万元之间;TT国际公寓则较新,约建于2005年,目前每平方米售价约在1.8万元-1.9万元之间。

深天健网站上的公司概况显示,公司原来的主业为市政工程与建筑施工、房地产开发与经营、城市基础设施投资与项目代建管理,现已转型为以房地产开发与经营为主,对市政工程建设和管理业务正在实施主辅分离重组。公司下设深圳市天健房地产开发实业有限公司、深圳市市政工程总公司、深圳市天健投资发展有限公司三家全资附属企业。