

# 深圳闹“地荒” 房企抢食旧改市场

证券时报记者 冯尧

深圳近来旧改动作不断，引不少房企竞相入场。一直偏向于豪宅开发的莱蒙国际日前宣布，介入深圳罗湖一用地面积6.21万平方米的城市更新项目。

值得注意的是，深圳今年年内仅有两宗纯住宅用地入市，在这种近乎“零供地”的现状下，吃不饱的众房企对旧改可谓趋之若鹜，近期包括中粮地产、卓越集团在内的众多房企也纷纷在深圳旧改市场抢食。

## 逾30家房企分羹

据莱蒙国际方面透露，该公司旗下公司深圳信祥与深圳农产品订立合作框架协议，计划重建及更新改造位于深圳市罗湖区布吉农产品中心批发市场6.21万平方米的土地。

据悉，在莱蒙国际此次旧改计划中，向合作方深圳农产品作出的补偿方式包括现金补偿及回迁补偿，而假设深圳农产品仅选择现金补偿而不选择回迁补偿，则深圳信祥就第一期重建之补偿上限估计为21亿元，第二期重建补偿上限则须待第一期重建开始后协定。

事实上，近期参与旧改的远远不止莱蒙国际一家房企。中粮地产11月11日就曾宣布，已借收购深圳锦峰集团有限公司所持锦峰城公司100%股权，介入深圳龙岗区龙城街道爱联社区的旧村改造项目。这也是半月来中粮地产第二宗深圳旧改项目。

而擅长运作商业地产的卓越集团也在13日获得深圳宝安西乡一大旧改项目，且与西乡街道办签订了城市更新意向合作协议。

据记者了解，目前参与深圳“旧改”项目的房企超过30家，其中体量较大的有10家左右。以目前获取旧改项目的数量来说，华润置地、佳兆业、招商地产、京基、卓越等五大房企，已经成为深圳旧改市场一线梯队，粗略统计这五家企业在深圳获取旧改土地总面积超千万平方米。

其中，华润置地的表现异常抢眼，其在深圳区域开发的6个项目总占地面积超过300万平方米，其中多数为

旧改项目，包括目前深圳最大的旧改项目大冲村。

## 新增土地少推旧改

深圳今年新增土地少得可怜，是房企争食旧改的重要推力。”深圳一家参与旧改的大型房企人士告诉记者。公开资料显示，深圳年内不仅在土地出让的宗数上相当少，而且这其中大部分都为工业用地，今年前10个月，仅有两宗住宅用地出让。

旧改盘活的土地或能为解决土地资源紧张和楼市矛盾提供一条新思路。换言之，获取旧改项目的质量和数量，也决定了房企在未来深圳市场的份额，“深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁分析。

究竟什么样的房企更能旧改市场有所斩获？前述房企人士认为，首先，旧改项目的开发成本相对更高，这就要求房企具备足够雄厚的资金实力。其次，房企的品牌和规模效应是获取业主信赖的保障，而且有相关城市开发经验的企业会格外受到青睐，要有与业主沟通处理问题、化解矛盾的协调能力才能做好前期工作。”

与政府良好的合作关系也是不可缺的重要一环。正是如此，深圳的本土房企在深圳打拼多年的房企在争夺旧改项目时相对有优势。而类似华润置地、招商地产之类的央企因其政府资源丰富、资金实力雄厚以及品牌背景可信，本土的民营房企像卓越集团，因其本土作战的地域和人脉优势，在旧改项目的获取上各有筹码。”上述房企人士称。

宋丁对旧改持乐观态度，他认为基于深圳土地供给的现状，对旧改项目的长远规划和调整，引领了未来城市发展的大方向。而旧改项目中综合配套设施得以完善，将促成产业结构配套升级。

事实上，从2009年开始，深圳进入了一个新的城市更新元年，占深圳总用地十分之一的土地面积有望获得改造。旧改使深圳进入新一轮开发高潮，这一轮的竞争将决定房企未来十年在深圳的发展状况。”宋丁表示。



本报资料图

## 深圳首宗农地有望入市

证券时报记者 冯尧

“农地入市”有望在深圳破冰。据记者了解，深圳宝安区福永街道凤凰社区一宗地有望成为深圳首宗入市农地。

深圳市规划国土委方面表示，相关试点工作方案已获得深圳市政府批准。目前，该用地挂牌前期各项工作正在开展之中，预计今年内实现挂牌出让。不过此举虽然对土地改革政策意义非凡，但对于本地上市公司实质性影响却并不大。

公开资料显示，该地块面积为1.45万平方米，位于深圳市福永街道凤凰社区综合市场旁边，临近深圳机场和广深一级公路，此片土地一直以来都是凤凰社区的闲置土地。虽然此次入市的农地面积小，但是对于深圳土地改革政策的启动意义是非常大的，这是落实政策的产物。”深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任

宋丁分析，农地入市收益分成主要取决于村集体对于该地块本身的价值以及未来预期的收益进行综合估量。没有什么所谓固定的模式，现在大体上都处在探索阶段。

德邦证券一位地产行业分析师也认为，一旦深圳的口子打开，更多的农村集体土地放开入市，并允许土地转性，将缓解土地供给压力，改善土地价格上涨预期，有利于降低房地产企业地价成本，缓解房价上涨压力。

不过，深圳本地上市公司对此举并未表现出太大热情。记者采访了多家深圳本地房地产上市公司，询问政策影响，大多认为影响不大。

深圳一家大型房企内部人士告诉记者，此次市场解读的利好政策，对上市公司没有影响。他认为，此次获批农村集体土地增加的性质是工业用地，限制了土地的使用范围。而深圳的上市公司都是以住宅用地为主，所以受这一政策影响不大。

化改革若干重大问题的决定》中亦提出“建立城乡统一的建设用地市场”。

在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。

对此，宋丁分析，农地入市收益分成主要取决于村集体对于该地块本身的价值以及未来预期的收益进行综合估量。没有什么所谓固定的模式，现在大体上都处在探索阶段。

德邦证券一位地产行业分析师也认为，一旦深圳的口子打开，更多的农村集体土地放开入市，并允许土地转性，将缓解土地供给压力，改善土地价格上涨预期，有利于降低房地产企业地价成本，缓解房价上涨压力。

不过，深圳本地上市公司对此举并未表现出太大热情。记者采访了多家深圳本地房地产上市公司，询问政策影响，大多认为影响不大。

深圳一家大型房企内部人士告诉记者，此次市场解读的利好政策，对上市公司没有影响。他认为，此次获批农村集体土地增加的性质是工业用地，限制了土地的使用范围。而深圳的上市公司都是以住宅用地为主，所以受这一政策影响不大。

## 正和股份大股东再减持 累计套现16.7亿

证券时报记者 余胜良

继16日减持2.5亿股后，正和股份(600759)大股东广西正和实业集团有限公司的大规模减持仍在继续。正和股份今日公告广西正和减持8000万股，减持价格为5.06元/股，已累计减持套现16.7亿元。

此次接盘者为庄振伟，其身份证显示出生于1962年，户口所在地为上海。公告称他与许玲及其控制的企业，与陈隆基、王华玉及其控制的企业之

间不存在一致行动，也不存在任何关联关系。增持目的是因看好正和股份的未来发展，资金来源为自有资金。本次权益变动完成后，庄振伟在正和股份拥有8000万股，占正和股份股份总数的6.56%。庄振伟不排除在未来12个月内继续增持的计划。

正和股份目前正在停牌，但实际控制人陈隆基去意已决，陈隆基10月15日与香港中科石油天然气有限公司及HUI Ling(许玲)签署了《关于正和国际(香港)集团有限公司100%股权转让的转让

协议》，约定将其持有的正和国际(香港)股权转让给香港中科。香港正和通过其全资子公司广西正和持有正和股份56.66%的股份。但随后为了不触发要约收购条款，已将此前公告的一次性收购正和股份56.66%股权转让方案，调整成为间接收购正和股份29.61%的股权。

而本次减持后，广西正和持有正和股份的比例刚好为29.61%，为转让给香港中科扫清道路。有意思的是，广西正和在减持后称不排除在未来12个月内增持正和股份的计划。

## 28家上市公司斥资20亿投向沪自贸区及深圳前海

证券时报记者 仁际宇

和金融业务。

例如，东风股份和上海绿新合资的上海乐馨臻鉴电子科技有限公司，两家上市公司分别持股40%和51%。该公司主业是便携式功能性雾化器、一次性微型雾化器、电子烟器具等研发、生产和销售。电子烟作为普通卷烟的一种替代方式，在境外有着一定的市场占有率，电子烟概念曾为A股市场所关注。同时，电子游戏、软件开发等服务业也是上市公司在上海自贸区内投资的主要方向之一。

此外，还有多家公司在上海自贸区投资的目的是利用自贸区的贸易功能。其中，向日葵、兰生股份、东陵粮油、獐子岛、林洋电子和龙宇燃油拟在上海自贸区内展开的业务均与国际、国内贸易有关。例如，龙宇燃油在上海自贸区设立子公司的目的为从东南亚市场进口轻质油品供应国内市场，以及从南美、非洲和欧洲等市场进口铁矿石销售至国内市场。

对比上海自贸区内上市公司主要投资实业和贸易类项目，进入深圳前海的上市公司更多选择了投资和金融业务作为突破口。其中，康达尔、天伦置业、泰复实业、华控赛格、达实智能以及和而泰在前海的分支机构均主要涉及投资和金融业务，这些公司的数量占到今年以来在深圳前海投资的上市公司总数的一半。

同时，深圳前海还聚集了一批非金融类的以高科技为主要特色的上市公司。

### 上市公司投资状况一览

上市公司名称	投资区域	投资标的	投资金额	拟开展业务
同日美	上海自贸区	上海外高桥同日物流贸易有限公司	5亿元	贸易物流
东风股份	上海自贸区	上海乐馨臻鉴电子科技有限公司	4000万元	电子烟具生产研发
上海绿新	上海自贸区	上海乐馨臻鉴电子科技有限公司	5010万元	电子烟具生产研发
百视通	上海自贸区	上海百家合信息技术发展有限公司	2.46亿元	设计、开发、制作游戏、娱乐应用软件
爱施耐德	上海自贸区	上海爱建外高桥商业保理有限公司	5000万元	出口保理、国内保理等
生益股份	上海自贸区	上海国际技术进出口服务有限公司	500万元	技术进出口中介服务
飞力达	上海自贸区	上海飞力达供应链管理有限公司	650万元	企业供应链方案设计与管理
金字火腿	上海自贸区	金宇国际发展有限公司	6000万元	服务贸易、进出口、技术及设备进出口
盛和资源	上海自贸区	盛和资源矿业投资控股有限公司	4500万元	在全球范围内进行包括直接股权投资在内的矿产资源投资及开发
盛屯矿业	上海自贸区	上海盛屯金属保税有限公司	1.9亿元	国内保理、出口保理
金飞达	上海自贸区	上海纺冠电子商务有限公司	1600万元	电子商务
金飞达	上海自贸区	上海圣游投资有限公司	1000万元	软件开发
中青宝	上海自贸区	上海盛大合资设立公司，名称未定	50万元	互联网游戏开发
东凌粮油	上海自贸区	上海汇华贸易有限公司	1000万元	农产品公司的品牌、谷物及农产品国际贸易
獐子岛	上海自贸区	獐子岛集团(上海)海洋食品有限公司	1000万元	自营及代理进出口贸易、报关
林洋电子	上海自贸区	林洋能源科技(上海)有限公司	1000万元	自营和代理仪器仪表及其零件、部件等进出口业务
龙宇燃油	上海自贸区	龙宇青浦(上海)商品贸易有限公司	3000万元	从东南亚市场进口轻质油品及石化产品，以及从南美、非洲和欧洲等市场进口铁矿石销售至国内市场
康达尔	深圳前海	深圳市康达尔前海投资有限公司	1亿元	金融服务平台
新亚制程	深圳前海	深圳市亚美斯通电子有限公司	5000万元	研发、生产用于电子产品制造过程中所使用的自动化设备、工具等电子产品
天伦置业	深圳前海	深圳天伦能源投资控股有限公司	5000万元	项目投资
诺普信	深圳前海	深圳标正作物科技有限公司	1.7亿元	农药制剂产品的研发、制剂、营销及相关配套业务，开拓国际市场
东华软件	深圳前海	东华星联科技有限公司	1.98亿元	大数据解决方案的研发、研制、营销及相关配套业务，开拓国际市场
聚为智能	深圳前海	前海聚为智慧城市科技有限公司	2000万元	智慧城市规划、设计、咨询
飞马国际	深圳前海	飞马国际物流(深圳)有限公司	1000万元	设施物流服务及运输平台
达实智能	深圳前海	深港达实融资租赁有限公司	7500万元	融资租赁业务
泰富重装	深圳前海	鲁地矿业股权投资基金管理有限公司	3000万元	发起设立股权投资基金；管理股权投资基金
银之杰	深圳前海	深圳银联金融服务有限公司	490万元	银行支票金融服务业务及其他业务
华控赛格	深圳前海	深圳市前海华控基金管理有限公司	2000万元	股权投资、投资管理；开展股权投资、投资咨询
和而泰	深圳前海	深圳市和而泰前海投资有限公司	1000万元	对外股权投资、产业投资、战略投资、投资咨询服务

数据来源：公开资料 仁际宇/制表



热烈祝贺全聚德集团成立二十周年 同贺证券时报创刊二十周年

全聚德前店

尚家店

丰泽园店

吉田店

不到万里长城非好汉  
不吃全聚德烤鸭真遗憾

中国全聚德集团秉承周恩来总理对全聚德“全而无缺，聚而不散，仁德至上”的精辟诠释，发扬“想事干事干成事，创业创新创一流”的企业精神，扎实实地开展体制、机制、营销、管理、科技、连锁经营、企业文化、精神文明建设八大创新活动，确立了充分发挥全聚德的品牌优势，走规模化、现代化和连锁化经营道路的发展战略。