

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，在这种几近“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，该公司旗下子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书。

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。

新增土地少推动旧改

深圳今年新增土地少得可怜，是房企争夺旧改的重要推力。”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在旧改市场有所斩获？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，而且与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。”

与政府有良好的合作关系也是不可或缺的重要一环。正是如此，深圳的本土房企和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及人脉优势，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方向。而旧改项目中配套设施得以完善，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，这一轮的争夺将决定房企未来十年在深圳的发展状况。”宋丁认为。



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同凡响，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表示。

今年 1 月 18 日，深圳市发布的《关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见》及其六个配套文件中，允许原农村集体经济组织工业用地进入市场流通。

同时，在《中共中央关于全面深

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。

广西正和减持凶猛，也总能找到接盘者，16 日正和股份就公告分别与任皖东、袁月梅、唐朝霞、北京泰腾博越资本管理中心（有限合伙）、安徽省百川商贸发展有限公司、古丹签署《股

权转让协议》，以 5.06 元/股的均价，合计转让其持有的正和股份 2.5 亿股，减持股份占正和股份总股本的 20.49%。减持价格高于二级市场价，正和股份停牌前股价为 4.61 元/股。接盘者愿意以高于二级市场价接盘，或是寄望于更换大股东后新股东有重组预期。

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% 股权的转让方案，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股权比例刚好为 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

如果列举最近中国最受关注的投资目的地，中国（上海）自由贸易试验区和深圳市前海深港现代服务业合作区，无疑将出现在这份名单的前列。根据证券时报数据部的统计，今年以来已有 28 家区外非金融上市公司投资上述两区，投资金额超 20 亿元。

剔除金融类上市公司和公司本身就在上海自贸区或深圳前海内的上市公司，截至 11 月 19 日，今年已经有 16 家公司在上海自贸区设立分支机构，12 家公司在深圳前海设立子公司。投资总额合计约 20.2 亿元。其中，最大的单笔投资是百视通与微软合资设立的上海百家合信息技术发展有限公司，百视通出资 2.46 亿元。

公开资料显示，今年 8 月，国务院正式批准设立上海自贸区，实行政府职能转变、金融制度、贸易服务、外商投资和税收政策等多项改革措施。而深圳前海的定位则是侧重区域合作，重点发展高端服务业、发展总部经济，打造区域中心，并作为深化深港合作以及推进国际合作的核心功能区。

记者梳理了上述 28 家公司对上海自贸区和深圳前海的投资情况，通常而言，上市公司在上海自贸区内的投资大多是与主业相关的实业，而在深圳前海设立分支机构的上市公司，则有相当比例涉及投资

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
向日葵	上海自贸区	上海外高桥向日葵通贸易有限公司	512万元	贸易物流
东风股份	上海自贸区	上海东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	上海东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
康建股份	上海自贸区	上海曼建外高桥商业保理有限公司	5000万元	出口保理、国内保理等
兰生股份	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服务
金宇火腿	上海自贸区	金宇国际发展有限公司	6000万元	货物进出口、技术设备进出口
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	上海盛屯金属保理有限公司	1.9亿元	国内保理、出口保理
金飞达	上海自贸区	上海劲冠电子商务有限公司	1600万元	电子商务
金飞达	上海自贸区	上海圣帝投资有限公司	1000万元	软件开发
中青宝	上海自贸区	与盛大合资设立公司,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	负责公司的油桶、容器及农产品贸易
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	自销、代销水产品冻品、活品进出口贸易、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	销售代理仪器仪表及其零部件等进出口业务
龙宇燃油	上海自贸区	龙宇青肯(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
康达尔	深圳前海	深圳市康达尔前海投资有限公司	1亿元	为农业产业链的发展搭建金融服务平台
新亚制程	深圳前海	深圳市亚美斯通电子有限公司	5000万元	矿产资源投资、建设工程项目投资
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	农药制剂产品的研发、经销、营销及相关配套业务,开拓投资国际市场,建立国际制剂品牌
诺普信	深圳前海	深圳耘正作物科技有限公司	1.7亿元	开发智慧前海建设、三网融合、区域医疗、北斗导航及虚拟运营商等方面的市场
东华软件	深圳前海	东华星联科技有限公司	1.98亿元	智慧城市规划、设计、咨询
赛为智能	深圳前海	前海赛为智慧城市科技有限公司	2000万元	设备物流及运输平台
飞马国际	深圳前海	飞马国际物流(深圳)有限公司	1000万元	融资租赁业务
达实智能	深圳前海	深圳达实融资租赁有限公司	7500万元	发行设立股权投资基金;管理股权投资基金
泰复实业	深圳前海	鲁地矿业股权投资基金管理有限公司	3000万元	银行实需金融业务及其衍生业务
银之杰	深圳前海	深圳票联金融服务有限公司	490万元	管理股权投资基金,开展股权投资、投资管理、投资咨询
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	对外股权投资,产业投资,战略投资,投资咨询服务
和而泰	深圳前海	深圳市和而泰前海投资有限公司	1000万元	

数据来源:公开资料 仁际宇/制表




中国全聚德集团
CHINA QUAN JU DE GROUP

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




证券时报
SHENYAN YANJIE



金盛源门店



金盛源店



丰泽园饭店



四川发展

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“想事干事成事，创业创新创一流”的企业精神，扎扎实实地开展体制、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。