



虽然楼市风雨阴晴不断,但房地产界的大佬巨头们却从来没有淡出过人们的视线。世茂集团及其掌门人许荣茂作为业界翘楚,更是一直被聚光灯所聚焦。其一言一行,往往会引来楼市的波澜。

2009年5月26日,世茂集团斥资百亿打造的世茂外滩新城二期开发签订正式协议。世茂集团董事局主席许荣茂为此专程来宁,并接受了快报的独家专访。

许荣茂语谨慎却清晰:金融危机虽未结束,可中国房地产业已经摆脱观望期,正处在新一轮爬升周期中。

许荣茂还透露,世茂集团资金充裕,在南京除了打造下关江景豪宅区域之外,有合适的项目还会伺机出手。他此次南京之行就是“考察新的项目”,并计划加大在宁投资。
快报记者 石成

许荣茂论市

观望期已过 回升才是硬道理

世茂“不差钱”在宁投资继续加大 部分楼盘已经调价

看市场:需求巨大

只要有1%的1%就足够了

在全球经济尚未复苏的背景下,不少企业都在尽量削减投资计划,而世茂集团的做法却非同一般:在南京仍计划大手笔继续追加投资,而这种巨额投资的理由正是源于他对楼市回暖的信心。

“楼市低迷、观望期已经告一段落!”许荣茂向记者表示,去年由于宏观调控和金融海啸的叠加影响,“所有地方几乎都是人心彷徨,有‘世界末日’的感觉,现在已经不一样了!经济开始回暖,老百姓也有信心买房了!”

许荣茂分析,随着世界经济和中国经济逐步复苏,加上国家金融政策的变化,房地产业已过了谷底。

他说:“最悲观的看法也认为,世界经济明年可以复苏,而中国经济下半年复苏已经成为共识,加上银根松动,目前几乎所有城市的楼市都有所回升。”

对于国内楼市的未来走向,许荣茂也表示比较乐观。在他看来,中国可供应土地的有限性和不断进行的城市化步伐,将为楼市长期发展提供良好的基础,也将给世茂集团带来发展的契机。

“中国是世界人均土地面积最少的国家,18亿亩的耕地红线不可逾越,可供用的土地很少,城市拆迁的成本也在不断增加。而假设每年有1%的农村人口进入城市务工,其中就算只有1%的人买房,也将提供巨大的市场需求。”许荣茂说。

看南京:一百个亿 分享南京楼市新增长

世茂外滩新城二期是南京市拥江发展的重点项目,其项目用地为目前世茂外滩新城一期以北至中山北路的下关区沿江地段,总建筑面积100万平方米,投资达百亿。许荣茂还向记者透露,其拆迁成本就高达28亿元。

事实上,在签订世茂外滩二期相关协议的同时,许荣茂此行南京的另一项内容是考察另外的新项目。除了世茂外滩新城二期,世茂集团还计划在南京进一步加大投资。

对于众多开发商来说,削减投资计划的原因还在于楼市不景气带来的资金链紧张,而许荣茂却信心满满地

表示,世茂集团现金流非常充足。

2009年3月20日,中国农业银行总行与世茂集团签署了150亿元银行贷款授信协议。许荣茂说,实际上,除了农行外,此前还有工行、中行和建行都有授信给世茂集团,“我们现金流充足,楼也卖得不错!”

对于许荣茂来说,现在的问题是如何找到合适的投资项目,而南京将是世茂加大投资的重点城市。

据悉,目前世茂集团在全国20多个大中城市拥有30多个综合地产项目,而有近1/3的项目在江苏,重点项目就是南京的世茂外滩新城。

“南京的发展前景会非常好!”许荣茂表示,他特别看好江苏的经济发展,文化底蕴、经济发展潜力,更看好江苏省和南京市领导的务实、开拓风格。世茂选择新项目的要求是“地块比较大、影响比较大”。

同时,世茂集团董事局副主席许世坛表示,按照世茂集团的规划,在南京后续新项目的目标,依然是住宅与商业并举的综合性开发。

此外,许荣茂还表示,世茂集团选择的投资重点都是经济活跃的地区,除了目前的重点区域长三角,世茂集团还将继续加大在环渤海湾、中西部经济发展较快城市和海西经济区的投资力度。

看定位:豪宅不分南北 关键是品质

2009年,南京市场出现回调之时,世茂外滩新城开始推出其一期3号楼,而售价又有所提升。此前,世茂滨江新城先后推出了其1号、2号、5号及4号楼,最吸引人的就是“滨江豪宅”的概念。

不过,与南京人传统意识中认可的钟山和玄武湖地区的豪宅不一样,世茂外滩新城的“豪宅”,多少有点后起之秀的意味。

“江景资源是无价的,很多城市都没有,而这种稀缺资源过去在南京却没有得到充分利用!我们世茂捷足先登,抢占了这一无价的江景资源!”许荣茂说。

实际上,许荣茂一向以开发滨江豪宅见长,2000年进军上海,因开发陆家嘴“世茂滨江花园”而名噪一时。2003年他着力打造“世茂滨江花园”的新形象,创下了当地土地成交价格之最。

许荣茂认为,所谓豪宅,与其占有的资源及品质等众多因素有关。
“世茂外滩新城容积率

与南京其他楼盘一样,但是选择向空中延伸,把大片土地用作建造会所,做主题公园。仅从无可比拟的景观资源、过硬的品质和高档的配套来看,绝对是物有所值的。”他说,世茂外滩新城还规划了大量的土地建造豪华酒店、商业设施和市民广场,地产项目中很少有如此齐全的配套。

看房价:将稳步回升 世茂不做涨价急行军

许荣茂向记者表示,作为负责任的企业,希望楼价平稳有序地发展,而不希望大起大跌。“现在的楼价比较适合其地价成本、造价、城市发展和拥有的资源情况”。

对于未来的房价走势,他很坚定,南京下关滨江区域房价将稳步上涨,并表示了对下关成为南京新豪宅区域的信心:“发展滞后才有机会,南京市提出拥江发展,以后下关的发展肯定要比南京全市的整体发展快,房价也会比南京其他区域的房价涨得快!”

“实际上,这一区域的潜力还没有被充分挖掘,白云亭菜市场最近将搬迁,世茂二期还将造最好的商业设施和最好的学校。随着下关区政府和世茂加大力度,区域整体环境将得到巨大改善!”

“引进学校会升值、酒店开业会升值、商业街引进国际品牌,楼盘还会升值,包括市民广场等功能配套,每一项都会令楼盘升值!”许荣茂的儿子、也是他最好的事业拍档许世坛这样说。

许世坛和他父亲一样,是很谨慎的人,但同样遗传了他很坚定的性格。他接着父亲的话一字一句地说:好楼盘,或者说高价楼盘,其实有着长期的刚性需求,因为好楼盘的地理人文环境,永远不可能被复制。世茂外滩新城西望长江、东看城墙的风水,周围的购物街区和五星级酒店配套,是这一区域独一无二的。所以,这样的楼盘,本身就是可以传世的。

当然南京也有不少其他的好楼盘,也都具备这样的特点,所以大家都在不断地升值。

实际上,为这个观点作注脚的是,南京的一些楼盘价格,即使在这个楼市的“冬天”中,也已经悄然上升,和世茂外滩新城同属河西板块的楼盘中,金地南京精装每平方米的均价从春节前的13000元调整到15000元……“我们的步伐已经比同行滞后”。

谈 股价:“世茂系”

严重低估值得投资

记者了解到,世茂外滩新城的开发仍然由世茂集团旗下两家上市公司世茂房地产(00813.HK)和世茂股份(600823.SH)五五分联合开发。

而不久前,世茂集团刚刚完成旗下地产公司的重组。

随着资产重组的完成,世茂股份在资产注入后摇身变为中国内地的商业地产龙头企业之一。

“世茂房地产在国内的固定资产非常庞大,随着国内经济的复苏,被低估的股价会有较大的上升空间。”许荣茂说。

他还介绍,世茂股份是国内唯一一家没有负债的房地产企业。“土地储备

达500万平方米,其中400万平方米转让之前已由世茂房地产付清土地款,以地价平均每平方米四五千元计算,就是一笔非常庞大的固定资产,而且土地分布也都是城市的核心区域。”

许荣茂说,世茂擅长做城市的标志性建筑,影响力不可小视。比如,此前的5月4日,世茂股份公告披露,世茂股份耗资超过9亿元,在青岛拿下一高端商业项目用地,而这一地块将建成高达300多米的山东第一高楼。

“有这么多的土地资产,又没有负债,加上品牌效应,这两年内价值将会逐步释放出来。”许荣茂说。

谈 发展:

商业地产盈利不会等待

对于目前纳入世茂股份的商业地产,此前有分析认为,世茂股份的商业地产项目,大多处于在建和拟建阶段,未来2-3年无法产生规模效益,除去1至2年的开发建设的时间,商业物业的租金收入要进入一个平稳增长的时期,至少还需要3至5年的培育期。

对此,许荣茂回应,这种情况所指的是全部长期持有的商业地产开发模式,而世茂选择的是部分建成先出售的模式,以此缩短盈利的“等待期”。

“目前已经有多个项目在运作之中,比如,有些商品街我们是部分出售、部分长期持有,2009年、2010年就会开始盈利,两三年以后盈利水平将极大

提升!”许荣茂说。

在世茂股份的商业地产平台中,占有重要地位的还有世茂百货,按照世茂的规划,依托自身在商业地产方面的实力来实现世茂百货购物中心的布局是最现实的选择,在南京,世茂也有类似的想法。

记者了解到,2009年世茂百货已确定入驻的城市包括福州、沈阳、绍兴、芜湖、苏州5个城市。世茂百货还计划5年内,在全国众多城市陆续开出约20个新的门店,总建筑面积将超过100万平方米。

不过,许世坛表示,在南京世茂外滩新城二期是否引入世茂百货,世茂集团目前尚未最终敲定,“还要看相关的设计规划”。

酒店上市要等合适时机

在南京世茂外滩新城二期的规划中,“最好的五星级酒店”一直是世茂强调的重点之一,而按照许荣茂最初的规划,在完成世茂房地产和世茂股份两家上市公司的重组之后,酒店业务将谋划单独上市,最终形成“世茂系”独立发展的三驾马车。

世茂原定计划是2009年实现酒店业剥离上市,不

过,许荣茂向记者确认,目前,这一计划已明确推迟。

“目前酒店上市将稍放慢,金融海啸的缓解没有那么快,还要再静候一两年,我们手上的现金充足,也不急于分拆上市!”许荣茂说。

许荣茂此前还曾透露,完成世茂股份的资产注入后,将把主要精力放在壮大旗下酒店资产上,并在合适的时机分拆酒店资产上市。

