

「舊改專家」佳兆業 利益平衡關乎舊改成敗



◀佳兆業集團總裁金志剛闡述舊改成功要處理好六大利益關係

在城市化率領先其他一線城市的深圳，市區土地近乎用完的現實推動舊改熱潮掀起，以萬科、華潤、佳兆業為代表的企業紛紛布局深圳舊城改造市場。其中，總部位於深圳的開發商佳兆業（01638，HK）在珠三角地區已擁有總佔地面積超1000萬平方米的舊城改造項目。憑藉強大的運營能力、雄厚的資金實力和專業的舊改經驗，十三年來，佳兆業開發了眾多經典舊城改造項目，舊城改造已成為佳兆業獨特的競爭優勢。 本報記者：毛麗娟

12月8日，一場融合舊城改造理論與實踐案例的論壇吸引了眾多專業人士的目光，在「對話佳兆業——中國舊城改造高峰論壇」上，政府官員、學者、行業專家結合發達國家城市發展歷史，對比國內外舊改模式，探討中國舊城改造方向，以釐清舊改與城市進步的關係。

如果按常住人口計算，中國城市化率超過50%，而按照戶籍人口計算，中國的城市化率剛剛超過30%，城市化率從30%加速向70%發展的過程中，城鎮化與舊城改造將是長期現象。佳兆業集團總裁金志剛認為，中國經濟行穩將為下一個十年開發商參與舊改帶來機遇。

平衡各方利益關乎舊改成敗

金志剛表示：城市發展與舊改相輔相成。舊城的功能不全面，無法承載更複雜、更豐富的社會功能，而舊改恰是為彌補這一缺陷，通過改造存量土地、提升集約利用率滿足人口對城市的綜合需求。

金志剛認為，城市拆遷中許多粗暴的案例使得社會大眾把舊城改造簡單等同於拆遷，給拆遷簡單貼上了黑色標籤。這些粗暴案例的根源恰恰在於沒有平衡好各方的利益，因此，具備一個全面、合理的利益觀，分配好各方利益是舊城改造能否成功的關鍵。

他指，舊城改造需要處理好六大利益關係，首先是原業主的利益，不管是選擇原地回遷的還是選擇貨幣補償的，都要尊重和滿足業主的要求，佳兆業內部不允許叫「釘子戶」，而是叫「困難戶」，他有困難，得想辦法去幫他；二是市民利益，舊城改造要讓普通市民受益，讓市民覺得改得好，多了一處好地方；三是社區利益，要彌補功能配套缺陷，滿足城市可持續發展的需要；四是環境利益，改善生存發展環境；五是歷史文化利益，做保護性開發，注意保留城市記憶；六是開發商的利益，開發商搞舊城改造要能賺到錢，否則無法向股民交代。

專業實力取勝舊城改造

一直以來，佳兆業堅信舊城改造是個具有榮譽感的專業，舊改做得好既利於城市進步，又為企業品牌增加美譽。

2010年以來，深圳城市更新採取「政府主導、市場運作、股份公司合作參與」的模式，充分引進地產開發商參與城市更新，但並不意味着所有房企都能勝任舊城改造，盲目開發、強拆、破壞歷史建築等現象時有發生。因此，舊城改造對參與企業的綜合實力及專業能力、社會責任意識有非常高

的要求，品牌開發商憑藉資金實力和開發經驗更佔優勢。

佳兆業集團目前擁有全國範圍內最大最專業的舊改公司——佳兆業置業發展（深圳）有限公司，是內地第一家專注於舊城改造的企業。團隊聚集了200多名精通規劃設計、商業談判的專業人才，在舊改行業的平均從業經驗均在8年以上，核心骨幹在10年以上。基於十多年的舊改經驗，置業公司形成了一整套系統的作業流程和管理規範，具備及時、妥當處理舊城改造的規劃、拆遷、建設等關鍵環節出現問題的能力。

具有多年法務及舊改經驗的佳兆業置業公司總經理劉廷良本身就是一名舊改專家，他透露，就專業化運作而言，健全的組織機構、高效決策的機制、嚴謹的項目分析缺一不可，而這恰恰也是保障公司舊改對城市負責、對社會負責的基礎。他坦陳，舊改不僅僅是改善目前破敗不堪的住宅或者建築的物理形態，成功的舊改必定要考慮精神傳承和文化傳承的命題，而這一定是企業基業常青的應有之義。

據悉，自1999年參與舊城改造以來，經過十幾年的專注發展，舊城改造業務已成為佳兆業的重要發展戰略。憑藉強大的運營能力、雄厚的資金實力和專業化分工，佳兆業成功開發佳兆業·桂芳園、佳兆業·金翠園、廣州中石化大廈、佳兆業大都會、佳兆業城市廣場等眾多經典舊城改造項目，令到舊城改造成為佳兆業獨特的競爭優勢。

「舊改專家」的美譽帶動公司成為全國擁有最多舊城改造項目的企業，佳兆業已在深圳、廣州、珠海、東莞等地布局30多個舊改項目，總佔地面積超過1000萬平方米。其中，寶吉廠改造項目（即佳兆業城市廣場）、鹽田整體搬遷項目以及佳兆業環球中心項目已被列入深圳「十二五」規劃的「60個標誌性重大建設項目」之中。



▲行業專家、學者、開發商縱論中國城市舊改前景

▶即將面世的深圳佳兆業·城市廣場地處華為科技新城核心地帶

▼深圳最大舊改項目原來是一片工業廠房



深圳最大舊改項目即將面世

2012年佳兆業舊城改造迎來新一輪豐收——即將面世的項目中，深圳佳兆業·城市廣場、深圳佳兆業廣場、珠海佳兆業、水岸華都等均屬於舊城改造項目。其中，深圳佳兆業·城市廣場和珠海佳兆業、水岸華都均在今年11月完成了業主回遷。

位於深圳華為科技城核心區域的佳兆業城市廣場更新項目是佳兆業舊城改造的典型，也是華為科技城第一個成功改造項目，並開創深圳30年單盤最大體量，該項目即將進入銷售階段。此前，項目原址上是一家全球最大的聖誕樹製造企業，周邊公共基礎設施配套匱乏，第三產業發展滯後，村住宅區建築密度大，安全隱患多，環境衛

生差，無法滿足城市規劃及發展需求。

在深圳市「十二五」規劃中，華為科技新城被定位為研發型高新技術產業和地區公共服務為核心的城市綜合功能區，屬於深圳市政府重點打造項目，同時也是「深圳擴容典範區」。其總投資達310億，面積近22平方公里。根據新的政府規劃，寶吉廠項目破繭重生。經過佳兆業的改造，這裡將成為深圳的高科技中心，預計總居住人口達2.5萬人，同時為華為科技城帶來180萬平方米的住宅、商業中心、寫字樓及公共配套，帶動整體片區的升級。華為科技城所在的坂田區域，在高端服務業配套、整體環境面貌等方面將實現質的飛躍。

關於佳兆業

佳兆業集團源自香港，於1999年成立，是一家實力雄厚的大型綜合性房地產集團，總部位於深圳。2009年12月，佳兆業集團在香港聯交所成功上市（股票代碼：1638.HK）。作為中國領先的城市運營商，集團主營業務涉及地產開發、舊城改造、商業運營、酒店管理、物業服務等多元領域，產品覆蓋普通住宅、別墅、旅遊、大型城市綜合體等。目前，佳兆業已進入珠三角、長三角、環渤海、成渝及中部等中國五大主要經濟區域。

經濟 · 航運

責任編輯：龍森焯

新華社資訊進入機場屏幕

新華通訊頻媒（00309）昨於富豪機場酒店舉行儀式，正式啟動為香港國際機場提供資訊傳播服務，從此各地旅客可從香港國際機場離境大堂的屏幕，欣賞由新華社提供的豐富節目。新華通訊聯席主席、新華社亞太總分社社長俱孟軍表示，是次是新華通訊與香港國際機場首次合作，不僅可為出境旅客帶來精神享受，亦可提升香港國際機場在全球機場的競爭力。

俱孟軍表示，新華通訊是由亞總分社作為第一股東的香港上市公司，旨在通過主營的戶外媒體業務，形成連接海內外戶外屏幕的新傳媒，以服務更廣大的受眾。目前，新華通訊在紅磡火車站離境大堂、在香港至廣州的九廣通車上，及在亞太地區的一些國家和地區均有業務，且正不斷擴大。

據介紹，新華通訊主要業務是運用先進的數碼傳輸技術，通過在亞太區主要城市的公共場所各類屏幕終端，傳播新華社豐富的新聞資訊節目，因而深受往來旅客的讚賞和好評，更受到商家和客戶的熱捧。

昨日儀式吸引多名香港機場高層代表及業內人士出席，機管局行政總裁許漢忠祝願新華通訊業務蒸蒸日上。其他出席嘉賓包括：新華通訊聯席主席勞國康、執行董事兼新華社亞太總分社總經理毛洪成、香港機管局機場運行執行總監吳自淇、商務執行總監陳正思等。



◀香港機管局行政總裁許漢忠（右）與新華社亞太總分社社長兼新華通訊頻媒聯席主席俱孟軍

中石油126億投澳天然氣 料半年內完成購股 項目2018年投產

繼中海油（00883）、中石化集團後，中石油（00857）亦加入海外「併購兵團」，收購油氣資源項目。中石油昨日宣布，斥資16.3億美元（約126億港元）從必和必拓手上，購入西澳洲海上天然氣項目權益，這是中石油首次涉足澳洲西北大陸架海上天然氣項目。

中石油昨日表示，日前與必和必拓簽署協議，以總價16.3億美元收購後者位於西澳洲海上天然氣項目「West Browse」項目20%權益及「East Browse」項目8.33%權益。中石油指出，交易須得監管部門批准，而預計於2013年上半年完成收購。今次將是中石油首次染指澳洲西北大陸架海上天然氣項目。

項目總投資300億美元

Browse項目合作方包括Woodside、殼牌、英國石油、三美及三井等，其中Woodside持有項目權益最大，達到31.3%。值得注意的是，項目合作方有權以中石油提出的條件，優先購入必和必拓在Browse項目的權益。今年年初，日

本三美及三井斥資20億美元，向Woodside收購Browse項目14.7%權益。

根據資料，Browse項目位於西澳洲的西北部深海Browse，可探天然氣儲量約15.5萬億立方米，最快將在2018年開始投產。由於天然氣含有高量二氧化碳，故增加開採技術的難度。外界估計，項目總投資將高達300億美元。

中資企業求「油」若渴，已成為近年國際油氣資源「貴客」。據統計，未計中石油今次收購計劃，中資公司年初至今已耗用約250億美元，在海外收購油氣資源；其間以中海油最「豪氣」，今年七月份拍板以151億美元，吞下加拿大能源公司「尼克森」。

中石油2011年以18億美元購入加



◀必和必拓與中石油簽約，由中石油收購其西澳洲海上天然氣項目部分權益

拿大阿薩巴斯卡油砂公司（Athabasca Oil Sands Corp）持有的MacKay River項目及Dover項目各60%股權。今年1月份又以6.73億美元購入MacKay River項目餘下40%股權。

除此以外，中石化集團上月以24.6億美元，收購法國道達爾（TOTAL）在收購尼日利亞的油田；中石化集團今年七月份又以15億美元，購買加拿大

Talisman在北海油田業務的49%股權。

事實上，中資企業早已在澳洲參與天然氣項目進行投資。中石化（00386）現時擁有Australia Pacific天然氣項目25%權益；中海油母公司中海油總公司則與英國天然氣集團（BG）訂下協議，將在BG在昆士蘭柯蒂斯（Queensland Curtis）LNG項目投產後的20年間，每年購買360萬噸LNG。

大豐推介物流業簽約240億

江蘇省大豐市昨日在港舉行港口物流與現代服務業項目推介會，並進行了簽約儀式，簽定8個項目，總投資為240億元（人民幣，下同）。大豐市委書記倪峰在推介會上致辭稱，得天獨厚的港口條件和港口資源是大豐發展現代服務業的優勢所在，本次推介會希望依託香港這個國際舞台，向中外客商展示大豐獨特的生態環境、豐富的發展資源、一流的投資載體、良好的產業基礎。

倪峰介紹稱，大豐港是江蘇中部唯一的出海大通道、國家一類對外開放口岸，已建成萬噸級泊位16個，年吞吐能力達5000萬噸。近年來大豐市堅持生產性服務業和生活性服務業「雙輪驅動」，港口物流業已形成涵蓋海運、裝卸、倉儲、加工、聯運、代理、配送的物流鏈條，進駐專業化倉儲物流企業20多家。

大豐港經濟區管委會常務副主任、大豐市港務管理局局長褚國棟進一步指出，大豐港一類開放口岸今年完成貨物吞吐量

超2000萬噸，預計明年可達3000萬噸。一類口岸已設立木材、煤炭、鎳礦、金屬、石化、集裝箱等海關監管場所10個，已開闢8條國際國內集裝箱班輪航線，實現對台直航。

另外，大豐港現代物流園區總面積23平方公里，已進駐物流鏈上下游服務業企業近200家，逐步建成集保税物流、專業物流、特色加工、商貿展示、商務配套等功能於一體的現代化區域性國際綜合物流園區。

當日簽約的項目總投資為240億元，共8個，分兩批進行。包括大豐港倉儲物流園區與俄羅斯能源集團合作的鐵礦石與重油戰略儲備基地項目、大豐港物流園區管理辦公室與香港豐源投資公司簽訂的石化倉儲項目等。

大豐市位於江蘇省東部、上海北翼的沿海城市，是麋鹿故鄉、濕地之都、黃海港城，具有港口與岸線、土地與灘塗、海洋與島嶼、風能與光能等資源。



▲推介會上簽約8個項目，總投資240億元，圖為簽約儀式

▶大豐市委書記倪峰

星光船務有限公司

M.V. "New Sun" 新太陽輪
M.V. "Star Light No.1" 星光一號輪

香港——澳門

每日定期快捷往來貨櫃服務
香港—澳門—珠海海陸聯運

本港代理：澳港貨櫃碼頭有限公司
MACAO HONG KONG TERMINAL LTD.
干諾道西8-14號嘉安大廈3字樓A室 電話：25455393

香港收貨站地址：海運處船塢公眾貨物起卸區新葵涌昂船洲16號
電話：24974878 24974382 傳真：24330154

澳門代理：澳港貨櫃碼頭聯合有限公司
MACAU HONG KONG TERMINAL LTD.
澳門內港五號A碼頭 電話：2856 5771