

双城记

穿越港渝 一个重庆地产记者的香港楼市行

上周,龙湖地产组织重庆媒体记者赴香港对话香港置地。穿越于港渝,感受两个城市之间,空间的变化像一个蒙太奇的电影镜头不断回闪。关于城市,关于地产,穿行变得更像是一次致敬。



每栋房子都是风景

“重庆的夜晚很像香港,只不过是停电的时候。”曾经广为流传的这个笑话让重庆人很不爽。的确,从城市结构来看,山与水是构成这两个城市的重要元素。

我们住的怡东酒店位于铜锣湾的维多利亚港,夜晚拉开窗帘,一个不夜的香港在灯光与海岸间,将城市拍得逐渐沉溺。“你站在桥上观风景,看风景的人在楼上看你。明月装饰了你的窗子,你装饰了别人的梦。”看到如此漂亮的夜景,或许这几句诗最能体现当时的心情。

的确,在香港,每一栋楼都是最好的风景。当登上太平山,俯瞰整个城市的时候,你所看见的城市景观,全部都是一个个开发商所构筑的楼盘所组成。重庆也有着闻名全国的夜景,两江四岸的滨江地带也正在努力打造重庆自己的“维多利亚港湾”。

人多人多路窄车多不塞车

人多,车多,路窄,按说,该堵车吧?香港就偏不。即使在中环的闹市区,平均车速25公里以上,其他地区则在每小时30公里以上,让人不信也不行。光是遵守交通规则并不能做到此,发达的交通

系统也帮了大忙。铁路、巴士、小巴、的士、渡轮、电车、缆车等多种交通工具组成的运输服务网络,几乎伸展至全港的各个角落。

而开发商的努力更是为中国其他城市核心商圈找到了样本。在铜锣湾,香港置地开发的所有项目都通过空行人天桥系统,连接坐落于中区心脏地带的多幢物业及各大银行和高厦,以期达到行人与地面的车辆分隔,方便行人穿梭往来各座大厦。其中首条连接太子和文华东方酒店的天桥更早于1965年起已正式投入运作,其后,行人天桥系统便不断扩充延展,目前已经几乎覆盖了整个核心区。

此举不仅能让人不用过红绿灯,不用被日晒雨淋就可畅通穿行到任何一栋楼,而且大大提高了2楼商业部分的商业价值,很多商铺价格远远超过楼楼。

在重庆,解放碑核心区,人与车的争道长期存在,夏日的阳光更让逛街成为负担,如果这一形式能够借鉴,将大大改善整个核心区的现状。而这一模式也同样适合其他商业区。

所有物业只出租

修房、卖房,这是很多开发商的手法。但在香港这个弹丸之地,这样做未免有暴殄天物之嫌,香港置地在铜锣湾核心区拥有13栋大厦,

他们不卖,只租,出租率达到了惊人的99%以上。他们每年的工作就是拿出动辄上千万美元对商场等物业

持有型物业让这个拥有100多年历史的商业地产翻了不知道多少倍。

而在重庆,类似做法的企业还为数不多。由香港和记黄埔投资修建的大都会则为一个典型代表,其商业部分目前已经成为解放碑乃至重庆时尚消费的风向标,其写字楼部分一直以美元计价,价格属同类物业前列,却依然自有排队者。而龙湖北城天街这几年持续特有,目前其估值已经超过20亿元。

不是每个人都买房居住

我们都必须成为房奴吗?哪怕每月省吃俭用。在前往香港途中,一栋栋政府廉租房矗立在路边。与其他楼盘比,其外立面略显粗糙破旧,地理位置也相对偏僻,但其价格与那些动辄几百万元的房子比,实在是买不起房的不二选择。

在香港,市场边界与政府角色两方面划分得很清晰:政府公共房屋政策很有效,香港有一半低收入人群居住在政府的廉租屋内,减少了社会问题;但另一方面,香港房地产市场又培育得非常好,这启示内地:政府应做中低收入人群,地产商做中高收入人群。

记者 许多

【链接】

香港地产百年风云

香港房地产的第一个百年是萌芽时期,没有地产发展的概念,只有“地产投资”,真正发展房地产是在上世纪五六十年代,从以前的整楼售卖,一次付清发展为分层、分期付款。香港很尊重法律,一幢楼一个地契,因而这种革新非常不容易。在房屋奇缺、大量市民涌入、供给与需求产生巨大矛盾的情况下,港商发明这种方法与当局的支持是离不开的。

1947年,当局颁布了新的租务管制法例,实际上是鼓励新建重建;

1947年华人地产商吴多泰最早创立了分层出售的方式,1954年霍英东再创先分期付款的售楼制度,他们是代表,有很多人跟着做,并且政府也促发展,推进这些举措。

二战前,香港楼群规定高不能超过四楼,1955年,政府修改建筑条例放宽楼层高度。

1939年当局制定并颁布了《城市设计条例》,但直到1951年城市设计委员会成立,才开始对整个城市进行规划。

对香港房地产有重要影响的第二个时期是上世纪七十年代,房地产公司上市。

从1985年香港房地产市场复苏算起,到1997年房价则上升了近10倍,并且在1997年到达顶点后,泡沫开始破灭,楼价一路下跌,至2003年年中香港楼价已下跌70%左右,导致大量负资产人士产生,给香港经济带来严重的负面影响。这一轮周期性上涨历时13年,下跌过程达6年,至2003年底才慢慢有复苏的迹象。

双城记

重庆直辖十年,香港回归十年。两座有山有水,在全国所有城市中地形地貌最为相似的城市走过了各自特殊的十年。与两座城市曾经经历过的千千万万个十年不同,在刚刚过去的这十年里,两座城市不再是两条“永不相交平行线”,他们共同开启了有史以来最为紧密的交流与合作,他们的相似更成为对方偏爱的投资热土、可以借鉴的城市榜样。

日前,记者走访了部分有香港背景的在渝开发企业以及了解香港楼市的本土开发商。在他们眼中,港渝楼市在物业类型、地产市场、市民居住幸福指数等方面有哪些相似之处。

“香港山地建筑经验值得学习”

协信地产营销总监 王强

山多平地少的地形,使重庆成为最像香港的内地城市,也是人们常把重庆与香港对比的主要原因。因为山水资源的城市共性,香港为重庆的房地产开发提供了很多可供学习的经验与参照,例如山地建筑。同时,我理解的这种学习不应是建筑物的照搬照抄,更多还是学习一种理念和规划要领。

在香港,土地稀缺,物业主要以高层为主,山上或海边多用于建筑豪宅的昂贵地块,规划非常严苛。这种严苛正是我们需要学习的地方,它所表达的是对土地的尊重。

对这一点,协信在推出阿卡迪亚城市江山别墅群打造上深有体会。阿卡迪亚是位于城市中央、兼得山地资源与江景资源的地段地块,为了不致城市留下遗憾,协信邀请了香港近20年最成功建筑师之一严涛奇。

而严大师之所以选择协信设计产品,用他自己的话说,重庆的地形地貌打动了他们,跟香港有很多相似之处,做起来比较有经验。而阿卡迪亚这么好的地块能创造出最具价值的居住产品。

从目前阿卡迪亚的市场热度来看,协信邀请严涛奇操刀是非常有远见的,如果只是做产品,协信13年的开发经验足矣,但站在城市角度,我们还需要更多学习,尤其是向香港等国际大都市取经。

【链接】

1997年,重庆刚刚直辖,香港和记黄埔开发的重庆首个高品质大型综合性商业项目大都会广场随之面世,这个投资仅20亿元建成的大都会现在卖出价80多亿元,和货也不愿出手。十年后,大都会仍是重庆租价最高、品质最高的标杆商业项目。

2003年8月,香港瑞安集团与重庆市渝中区政府签订协议,开发改造渝中化龙桥片区,预计总投资将达百亿元人民币,开发总建筑面积约两百多万平方米,开发周期十年。是重庆主城区最大的旧城改造项目。

2003年10月,香港长江国际发展有限公司进入重庆,投资25亿元打造重庆涉外商务区财富中心,总建筑面积75万平方米,其中,商业20万平方米、写字楼17万

“重庆有条件成为国际大都市”

中海地产重庆有限公司董事助理总经理 吴键

“重庆和香港两座城市有什么相同?我认为,重庆与香港的相似之处有两点:地形地貌的相似大家已经很熟悉,只是重庆临江,香港临海,它成就了重庆真正可以与香港媲美的夜景。”

此外,香港已成为知名的国际大都市,重庆暂时不是,但有成为国际大都市的条件,这也是中海进入重庆的原因之一。这一条件就是城市价值;重庆“西部新增极核”的地位、长江中上游经济中心、中国第四个直辖市。与之相对应,重庆拥有较完善的交通网络,水、陆、空辐射全国。这一硬件优势迫切需要优秀的城市规划,准确的定位、高位的形象打造以及良好的市民整体素质等软环境来支撑。软环境上,香港有许多值得重庆学习的地方。

软环境怎么学?虽不是一两句话能说清,但大量来自香港或有香港背景的优秀企业进驻重庆,他们带来的先进管理制度、思维模式和服务理念,都有利于促进重庆观念更新,加快国际化都市的建设步伐。

中海地产进入重庆,将于今年内推出首个地产项目北滨1号,无疑也在告诉市场,我们愿意与重庆城市一起成长,并为重庆的发展做出贡献。

港渝之间的评说

重庆直辖10年来,吸引了不少香港企业、香港人到重庆投资开发,也让重庆类似香港的特征越来越多。到重庆发展已6年多时间,我深刻感受到,重庆对像我一样的香港人而言,是延续事业的地方。

相对而言,随着越来越多的香港地产巨鳄入渝投资,同时也带来先进的管理制度、新的思维方式和服务理念,有利于促进重庆观念更新,加快国际化都市的建设步伐。

两个城市相似之处不少,但更多的还是不同,形成了很好的互补。例如人的个性特点,香港人非常敬业、责任心也很强,这群人进入房地产行业,也铸就了香港楼宇配套好、细节好、管理好的特征。大都会写字楼投入使用已经10年,却还是重庆租价最高、公认最好的商务楼,并不是因为它的建筑多么精美、用料多么好,根源就在于此。

重庆人懂得把握人脉、处理人际关系的能力很强,而在香港几乎只看重工作能力,人际关系很少去注重和揣摩。其实,真切感受过工作能力与沟通能力带来的效率与成绩,会发现这两点也非常重要。这也体现在重庆6年收获最大的地方,我觉得我的EQ有提高。

另外,香港与重庆的文化也比较接近,可能因为都有“偏南方”的特性。香港文化具有极强的适应性,易于接受瞬息万变的国际潮流。重庆在这点上比以前有了很大进步,但毕竟处于西部,与香港还有差距。

记者 高洁



2006年7月,品牌诞生香港的中海地产顺利收购重庆鑫隆房地产公司位于重庆市江北区滨江段石门大桥下地块,总面积16.4万平方米。同年10月,正式成立中海地产重庆重庆有限公司。

2006年11月,重庆中渝物业母公司中渝置地控股有限公司在香港上市,股票代码1224.HK,成为重庆地产开发公司少有的上市公司之一。

2007年4月,第十一届中国重庆投资洽谈暨全球采购会签约仪式上,拥有香港企业背景的华润置地(重庆)有限公司与九龙坡区规划建设土地签署协议,涉及金额近20亿元。

2007年4月,香港和记黄埔以24.5亿元正式接手南岸杨家山片区2500亩土地。接手后和记黄埔地产将投资120亿元,将该地打造成集中高档高层住宅、商业等为一体的新城。

2006年3月,海客瀛洲、骏逸天下、长安丽都等6家重庆地产项目赴港参加“2006港渝地产合作洽谈会”,与香港同仁研讨港渝合作前景。

记者 高洁

融侨·苹果城
APPLE TOWN
原创 品质 住区

住区1000兆网络接入

自建社区独立主站,“拼拼网”PINPIN

40m²精致一房/60m²钻石两房/100m²舒适三房

融侨地产
RONG QIAO REAL ESTATE

网络生活原创

中国电信
CHINA TELECOM

全程技术支持

PINPIN
融侨·苹果城 拼拼网

首创社区独立主站

66097222/333

www.52pinpin.com

创意现场:南岸区工商大学兰花湖校区旁

亲密伙伴

之 INTIMATE BUDDY [网络日记] 派对

当苹果爱上棉花

一场亲日的恋情,就像一首醉人的音乐,让你时时刻刻心动。

他是活力四射的苹果,她是清新脱俗的棉花。

他们在考场,他们在江山。

他热爱网络,她也热爱网络。

他喜欢带着都市里各式各样的美丽为心不为人知的秘密。

她一直在等待着那热乎乎活力的日子来俘虏她无垠的世界。

苹果果,他们闪电相遇,一片红心。

HIGH

在7.7

一次青春的热烈碰撞;

一次激情的火爆登场; 一次欢乐的全面释放。

7月7日融侨·苹果城、棉花吧、重庆啤酒

联袂主办亲密伙伴狂欢派对

- 在融侨·苹果城参加亲密伙伴狂欢派对,当晚评选最佳亲密伙伴奖
- 享受来自棉花酒吧倾情演绎的纯正潮流音乐
- 免费品尝重庆啤酒的清爽滋味

想体验当苹果爱上棉花所产生的精彩火花吗?

来苹果城,一起找乐。

充满活力,拒绝平庸,有共同语言 崇尚简约透明的人际关系。亲密伙伴,可以是情侣,是知心朋友,是好哥们,是好拍档……晚会评选最佳亲密伙伴奖,期待呼朋引伴,全程参与。

棉花吧

重庆啤酒集团