

凯德商用：资本优势推动在华扩张

凯德商用拥有私募基金+REITs的核心金融优势；3-5年在内地将建100家购物中心

7月14日，凯德商用旗下的凯德MALL·太阳宫开业。对于太阳宫地区来说，这是第一家大型综合购物中心；对于凯德商用来说，这已经是在京开业的第8家购物中心。此外，位于4号线大兴天官院站的项目也在开发中。

从2001年底在上海注册第一家公司至今，凯德商用进入中国内地已经满10年。截至凯德MALL·太阳宫开业，凯德商用在中国内地36个城市拥有58家购物中心，其中43家已投入运营。58家购物中心总建筑面积近600万平米，物业总价值约657亿元。凯德商用也成为国内商业地产领域领先梯队的重要力量。凯德商业地产模式也受到业内的关注。

金融优势：私募+REITs

7月3日，凯德商用宣布设立中国发展基金III，这笔总额达10亿美元的私募基金，将主要投资中国购物中心以及其他零售商用物业开发。

凯德商用在有关公告中表示，要加速在中国的扩张，必须与多方投资者合作，增强投资能力。这笔私募基金就将投向成都及上海两地的3个项目。此前，凯德商用在中国有中国发展基金III、中国孵化基金等3只私募基金，还有在新加坡上市的REITs、嘉茂中国信托。

而这种“私募基金+REITs”的运作模式，被视为凯德商用区别于国内商业地产企业的核心金融优势。

在全国工商联商业不动产专业委员会秘书长朱凌波看来，相对于国内商业地产企业受制于金融环境不配套，探索出的租售结合等模式，凯德商用这种畅通的资本渠道优势，是先天性的。

去年10月，凯德商用香港第二上市。其高管就表示，二次上市主要是为下一步发展奠定基础，让香港的投资者更熟悉凯德商用，希望要融资的时候，大家对凯德商用的认知比较强。

而当旗下商业物业达到一定阶段，如回报率达到一个较稳定水平后，凯德商用就通过将其注入REITs等上市，从而可以获得更多的资金进行再投资。

通过这种运作，凯德内部形成一套内循环的资本链条，可以在不同的市场环境都更从容，而不必像国内房地产企业过度依赖银行信贷和预售款。

国内同行还认为，背靠凯德中国和嘉德置地，凯德商用

的谋篇布局可以更从容。2011年2月，凯德中国正式宣布收购位于太阳宫的冠城大厦裙楼，实际上就是布局已久。2007年，凯德方面就已经与冠城方面达成协议，凯德向冠城提供委托贷款，冠城则在条件具备时整售给凯德指定的境内公司。

发展步伐：平衡快与好

在去年10月香港第二上市时凯德商用对外披露，未来3-5年，凯德商用在中国内地将建100家购物中心。相比较此前进入国内市场10年拥有58家购物中心，凯德商用未来的发展步伐不可谓不快。凯德商用中国区负责人也对外透露，“真正目标和方向”是在未来3-5年内实现资产价值翻番。

与此同时，在业内人士看来，凯德快速拓展的同时，也面临着平衡“快”与“好”关系的问题。

一家国内商业地产开发企业人士就对记者表示，多年来，包括凯德以及万达、中粮等国内知名的商业地产开发企业，一样都面临着“跑马占地”，抢占市场份额的需要。凯德通过资本的优势，不断收购、参股也实现了快速发展，但现在也面临着提升运营水平的问题。

朱凌波也认为，凯德前几年的发展，一定程度上存在“重资本、轻经营；重虚拟、轻实体”的不足。但从去年以来，凯德找平衡的迹象开始明显，对实体商场投入的精力更多。朱凌波举例说，位于大连的凯德和平广场项目，经过深度调整，整体氛围、入住品牌、人气等都有很大提升。

本版采写/新京报记者 张旭



凯德商用在中国内地已有43家投入运营的购物中心。图为北京西直门的凯德MALL。 zhoubin/CFP

观察 凯德整合品牌深耕内地

今年7月，国内商业地产龙头万达集团宣布，将旗下万千百货更名为万达百货。而在去年，凯德商用也已经进行了类似的整合，将旗下“嘉茂”、“嘉信茂”变更为“凯德MALL”品牌。

凯德商用中国总裁骆伟汉对此曾表示，将旗下购物中心与企业品牌“凯德”紧密联系，表明

了深耕中国的决心，也达到品牌的规模化效应。

在业内人士看来，无论是万达还是凯德的品牌整合，都映射着外资、内资商业地产开发商共同角逐内地市场的背景。凯德商用要在3-5年内开到100家，中粮大悦城要在5年内再复制30家，万达广场则在今年一年

就要新开20家。

有分析认为，凯德和国内企业相比，金融优势是根本的，而政府资源、招商及运营方面的优势则并不明显。在国内企业也纷纷抢滩的竞争中，特别是国内企业找到自己的资金模式后，凯德需要拓展更多的竞争优势，包括在选址上的竞争、人才的竞争等方面。



合景溪西里 景观楼王开盘热销

8月初的清晨，合景溪西里景观楼王开盘引来众多刚需、升级型客户前来咨询、购买，仅一小时，热销过半。

坐落于顺义新城核心的香悦四季，作为上市名企合景泰富在北京的首个住宅项目，位于潮白河别墅区，择址顺义新城核心，涵纳精装洋房、公寓、商业、独栋别墅等多种建筑形态。周边跑马场、高尔夫球场、滑雪场、酒店、银行、名校、医院、特色主题餐饮等配套伺候；项目自身的法式园林与潮白河畔的国家森林公园形

成双重鲜氧生态圈；轻轨、机场、高速立体交通瞬息通达。

CDD创意港·嘉悦广场 升级微办公新模式

8月5日，名为“新思维 新模式 新空间”的微办公论坛在CDD创意港·嘉悦广场举行。全球最大的办公供应商雷格斯集团(Regus)代表和3W咖啡馆创始人之一马德龙，向到场的100余名小微企业家代表，介绍了微办公的发展趋势和全球理念。

据悉，位于大兴区的CDD创意港·嘉悦广场，是以工业设计为主的文化创意产业园区，被授予“中国中小工业设计企业总部工业设计成果交易展示中心”，能享受相关政策优惠。目前签订意向入园协议的企业有200多家，正在洽谈中的企业有640家。

华银·天鹅湖 西山廊桥开盘

8月12日，华银·天鹅湖新品西山廊桥盛世开盘。

2012年，京西南板块正在迎来空前的发展机遇，特别是2013年京石第二高速的开通，区域全面步入“首都一小时生活圈”。以华银·天鹅湖为代表的具有自身造血功能且配套齐全的卫星城，正在发挥着巨大的能量。

西山廊桥本次推出的产品，包括牵手叠墅和花庭洋房。其中，牵手叠墅是通过“牵手”等专利技术，实现了中叠产品同样拥有“私家天地”的革新，还赠送大面积私家农场。牵手叠墅190-215平方米，每套80万元起。此外，花庭洋房涵盖一至三居，融入别墅设计理念，赠送10-18平米私家农场，每套28万元起。

绿地启航社 经受住暴雨考验

绿地启航社工程部负责人在7·21特大自然灾害后表示，对于新建社区的排水系统、弱电系统等，国家标准都是有明确的规定，绿地启航社的排水系统完全严格按照国家标准进行设计和施工，在本次暴雨中经受住了考验。为了防止将来泄洪渠内水倒灌，工程部提出将项目的地基抬高了将近半米。暴雨中，这抬高的地基发挥了很大效用。

该负责人说：“防止倒灌这是社区规划建设中的一个常识，不过一般北方的开发商因为区域内降水不多不是特别重视。”经过此次暴雨的考验以后，相信开发商为吸引更多购房人群的青睞和信心，都会将提升社区品质、改善社区规划、强化楼盘质

量等作为开发的宗旨。

华贸城 大都会品质生活

华贸城自2009年正式上市以来，凭借独特的大都会生活方式缔造者定位迅速成为区域地标性项目。尽管目前项目仍然处在建设周期，华贸城53平米loft租金有的已达每月5000元，90平米两居室近期最高租金达到了每月6500元，项目在区域的地标性与标杆价值正在日益显现。

据悉，华贸城五期由25、26号楼组成，户型丰富，涵盖57平米到130平米约20余种，既有一室两厅一卫精致小户型，也有三室两厅两卫舒阔经典户型，大部分主力户型为80平米左右的两室两厅一卫，可充分满足追求大都会品质生活的首次置业客户需求。