

宏調料放寬 促成當地今年最大成交

百仕通逾 45 億購滬大型商場



【明報記者鄧雅各報道】宏調令內地銀行紛紛收緊房地產信貸，早前多家以高價投地的發展商，近期被傳要退還去年投得的上海地王。然而，有人辭官歸故里，有人漏夜趕科場，消息人士指出，美資私募投資基金百仕通（Blackstone Group），最近以逾 45 億元（人民幣，下同）向港資背景的上​​海發展商仲盛集團，購入閔行區地鐵一號線莘莊站毗鄰的「仲盛世界商城」，成為今年來上海單一大手物業成交的最高金額。

日前雖有報道指出，南京蘇寧房地產及上海志成企業，已分別退還去年先後以 44.04 億及 11.04 億元投得的南京東路 163 地塊，以及普陀區長生生態商務區各一幅地王。

平均每米成交價 2.2 萬至 2.5 萬

然而，消息人士透露，次按危機仍然令美國樓市前景不明朗，相反中國的宏觀調控估計會逐步放寬，百仕通對上海房地產市場投資前景較為樂觀，而是次購入仲盛集團旗下的上海商場，是透過離岸交易方式。本報記者昨向仲盛集團查詢上述商場出售消息，但未獲回覆。

據了解，仲盛發展大型商場較為缺乏經營及管理經驗，故早於 06 年下半年開始將整個項目放盤，當時因承租戶較少，未能吸引買家，叫價為 20 多億元，其後預租情況逐步改善，至最近叫價提升至 36 億元以上。早前終由百仕通基

金以逾 45 億元成交，高於和記港陸今年 5 月公布以 44.38 億元售出長樂路世紀商貿廣場的成交價。

仲盛世界商城以可出租樓面介乎 20 萬至 22 萬方米計，平均每方米樓面成交價介乎 2.2 萬至 2.5 萬元，而租金平均每方米每天介乎 6 至 10 元，並已租出約八成樓面。

八成樓面租出 最快年底前開業

其中較大租戶為百盛百貨、家樂福超市、百安居建材及裝飾、玩具反斗城等，預期今年年底前至明年首季可全面開業。

商場佔地 6 萬多方米，總建築面積 28.5 萬方米，其中地上 5 層佔逾 16 萬方米，地下 3 層佔約 12 萬方米，可出租樓面介乎 20 萬至 22 萬方米，其餘為停車場及公用等配套設施。項目早於 2 年前開始預租。

上海今年大手物業成交概況*

時間	物業	成交價 (億元人民幣)	賣方	買方
7月	仲盛世界商城	逾 45	仲盛集團	百仕通基金
6月	長壽商業廣場 (九成權益)	6.255	卓越金融	由百仕通基金聯屬人士間接控制的盧森堡註冊公司
5月	上海世紀商貿廣場	44.38	和記港陸	亞太置地
3月	翠湖天地御苑 18 號樓	9	基匯資本	未來資產
2月	濟南路 8 號 (西苑)	19.9	三林集團	凱雷投資
1月	華山夏都 C 幢	12	摩根士丹利	高富諾

▲位於上海地鐵一號線終始站（莘莊站）毗鄰的仲盛世界商城仍在興建階段，預期可於今年年底前至明年首季開業。（資料圖片）



小檔案

著名私募基金 梁錦松坐鎮大中華

百仕通集團（Blackstone Group）是美國著名私人股權投資和投資管理公司，創建於 1985 年，總部設於美國紐約市，分別在亞特蘭大、波士頓、倫敦、漢堡、巴黎、孟買及香港等城市設有辦事機構。

去年初，前財政司長梁錦松加盟百仕通集團，出任大中華區主席兼高級董事總經理。

百仕通集團是一家另類資產管理和提供金融諮詢服務的

機構，業務包括企業私募股權基金、房地產基金、對沖基金的基金、夾層基金、高級債券基金、私人對沖基金和封閉式基金等。

去年 5 月，當時即將成立的中國國家外匯投資公司，同意投資 30 億美元購買美國百仕通部分無投票權的股權單位。去年 7 月，百仕通與中國國有化工企業藍星集團簽約，以 6 億美元入股藍星 20% 股權。

*只作參考，具體情況以買賣雙方正式公布為準