

# 老城厢豪宅供不应求 上海旧改“生意”受中外房企追捧

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

深秋的上海乍暖还寒,但豪宅市场热潮仍在持续。

11月9日,上海露香园·天誉项目正式取得预售许可证,即将开启认购,均价高达17.6万元/平方米。作为上海市历史文化风貌区规模最大的、以居住为主的城市更新成片开发示范项目,露香园总体

## 房企“加仓”上海老城厢

联发集团之所以选择参与上海市风貌保护项目,是从发展战略、土地价值以及具体(开发)业务等方面综合考量的结果。

11月1日,上海土地市场发布公告,黄浦区C020102单元096-2、097-4地块及吉安路(部分)道路地下空间地块历史风貌保护项目实施主体,确认为城泓(上海)投资有限公司(以下简称“城泓投资”)和上海联智未来房地产开发有限公司(以下简称“上海联智”)联合体。

记者了解到,该项目包含096街坊、097街坊两宗地块,毗邻上海新天地,出让底价约87.36亿元。上市候选人价格标得分为18分,具体指高于底价2亿—3亿

## 催生稀缺豪宅扎堆入市

作为上海市黄浦区城市更新规划的重要一环,金陵路项目是嘉里建设在中国内地投资规模最大的综合用途项目。

在上海市核心区,越来越多的老城厢正通过旧改蜕变为稀缺豪宅。11月4日,嘉里建设(00683.HK)对外披露称,其位于上海市黄浦区的嘉里金陵路项目首期开发地块将打造为超高层住宅产品“金陵华庭”。

嘉里建设相关负责人表示,作为上海市黄浦区城市更新规划的重要一环,金陵路项目是嘉里建设在中国内地投资规模最大的综合用途项目,10宗地块总开发体量约65.5万平方米,总投资额近400亿元,项目预计将于2028—2030年分期竣工。

据介绍,金陵华庭位于金陵路项目十宗地块中首批公开的两宗地块,包含共计318套大平层房源

开发周期已超过20年。

上海市城市核心区豪宅项目供不应求,也让越来越多的房企将关注的目光投向历史风貌保护项目。在过去1个多月的时间里,露香园项目“操盘手”——上海城投控股股份有限公司(以下简称“城投控股”,600649.SH)以70.8亿元拿下黄浦区老城厢福佑南地块;此后,新加坡丰隆集团联手

元。因此,该项目最终成交金额约为89.36亿—90.36亿元,楼面价约11.75万—11.89万元/平方米。值得一提的是,上述地块实施主体城泓投资和上海联智分别隶属于新加坡丰隆集团和建发股份(600153.SH)旗下的联发集团。建发股份证券部工作人员告诉记者,联发集团之所以选择参与上海市风貌保护项目,是从发展战略、土地价值以及具体(开发)业务等方面综合考量的结果。

无独有偶,10月15日,上海土地市场发布公告,按照项目遴选

和29套石库门风貌住宅。

而在福佑南地块约1000米外,正是上海市历史文化风貌区规模最大的、以居住为主的城市更新成片开发示范项目——露香园。这也是城投控股参与上海市旧改的“代表作”。

记者了解到,在2000年前后,露香园地块承载着5000余户常住居民。2002年,上海市政府将露香园区域改造任务交给黄浦区政府和上海城投集团,由此,上海市规模最大的以居住功能为主的历史风貌保护项目拉开序幕。2009年,露香园一期开工,并于2021年9月交付。

2021年1月,城投控股和上海建工集团联合竞得露香园二期地

块,成交总价达到约176亿元。据悉,露香园二期已于2021年开工,计划将于2027年交付。

今年2月,露香园二期首个商品房项目——露香园·云宸正式开盘,共推出262套房源,认购率达106%,成交均价16.4万元/平方米;11月初,露香园·天誉项目正式获得预售许可证,均价高达17.6万元/平方米。“露香园的开发时间比我进公司还要久,参与旧改肯定能保证公司正常运转,具体盈利多少现在还很难预测,但这几年上海市中心城区的豪宅项目普遍较为火热。”上述城投控股董秘办工作人员告诉记者。

中海顺昌玖里和翠湖天地便是最为典型的例子,两者也均为上海市旧改项目。今年3月,中海顺昌玖里开盘,均价17.2万元/平方米,推出的超500套房源共揽金196.5亿元;6月下旬,中海顺昌玖里49套风貌别墅入市,售价高达29.8万元/平方米,刷新了上海市新房均价纪录;9月底,套均1.11亿元、均价约21万元/平方米的翠湖天地六期项目实现开盘“日光”,108套房源揽金119.79亿元。

卢文曦表示,目前,上海市基于旧改地块开发的住宅项目在价格方面没有太多限制,这有助于保障开发企业能有较大的利润空间,也催生了一大批高品质、稀缺豪宅产品扎堆入市,市场对于这类稀缺好房的需求也很大。

在业内人士看来,上海市旧改“生意”之所以受到房企追捧,一方面,是由于当地豪宅市场供不应求,并对风貌保护项目不设置限价,使得开发企业“有利可图”;另一方面,上海市通过出台一系列政策法规,给予风貌保护实施主体容积率奖励、税费减免和贴息补助等优惠,从而缓解了开发企业的资金压力。

住宅建筑面积为57294.98平方米,商业建筑面积为19700.29平方米,社区级公共设施建筑面积为2254.58平方米。该项目范围内的肌理保护范围占比不小于69%。

“目前,上海市中心城区旧改已进入下半场,出让地块的品质越来越好,因此不管是本土企业、外地房企还是外资企业,都十分看重上海市旧改项目。对于房企而言,做好一个示范项目,未来将在上海市拥有更多参与旧改的机会。”上海中原地产市场分析师卢文曦感慨道。



图为上海市规模最大的以居住功能为主的历史风貌保护项目——露香园效果图。 本报资料室/图

## 以全生命周期保护历史风貌

上海市的解题思路是采取全生命周期保护管理模式。

“黄浦区全区各类风貌保护区、风貌保护街坊要占到整个区域面积的41%,基本上每一个街区都有历史建筑或者风貌保护的要求,并不是简单的推倒重来,这也是黄浦区旧改的压力和难点所在。”此前,黄浦区委书记杲云在接受记者采访时表示。

对此,上海市的解题思路是采取全生命周期保护管理模式。《上海历史风貌保护指南(征求意见稿)》指出,应将历史风貌保护要求纳入土地出让条件,进一步明确具体保护保留对象和保护要求,以及工程建设品质标准、修缮维护、日常运营等方面要求,加强风貌保护项目的全过程跟踪和管理。

例如黄浦区福佑南地块在出让条件中要求:中小套型住宅建筑面积不得低于该地块扣减风貌保护商品住房后住宅建筑面积的40%。同时,需结合豫园老城厢区域和外滩金融集聚带的整体打造,形成具有历史风貌特色的高品质居住社区。

由新加坡丰隆集团和联发集团联合拿下的096街坊、097街坊地块也有类似要求。一方面,地块内保护更新规模不少于3.32万平方米;另一方面,需要依托新天地区域现有高品质住宅社区基础,融合协调地块风貌肌理特色,居住产品有明晰的定位,打造多样化高品质住宅产品。

在此背景下,如何保障旧改的资金平衡便是重中之重。李华(化名)长期在一家上海市属国企负责旧改项目,据其介绍,对于由更新统筹主体牵头开展的区域更新工作,上海市要求在研究区域更新规划实施方案时,必须提前考虑资金平衡问题。

同时,实施风貌保护还有容积率奖励和税费减免政策。《上海市城市更新条例》规定,城市更新因风貌保护限制对建筑容积率造成影响,或更新实施过程中新增保护保留历史建筑的情况,可给予容积率奖励或规划异地补偿;城市更新项目依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策。

为缓解开发企业的资金压力,李华建议,上海市可采取“先租后让”的方式实施土地供应,允许产权方以土地租赁形式,在政府设定租赁年限内进行风貌保护和市场经营,到达设定年限后由政府组织综合评估。例如通过评估将土地以约定价格协议出让给企业,未通过评估的可由政府按协议收回土地。

“按照‘先租后让’方式,房企按约定周期分期支付土地出让金,可降低土地获取方的资金压力,引导其将资金更好地投入风貌保护和市场经营。产权方需保护保留历史建筑或承担公益性设施建设的,可按政策折减其土地出让金。”李华进一步表示。

# \*ST科新市值激增 保“壳”仍存变数

本报记者 黄永旭 北京报道

11月14日上午,山西科新发展股份有限公司(以下简称“\*ST科新”,600234.SH)盘中涨停,连收4个涨停板。连续涨停期间,该股累计上涨21.55%,累计换手率为3.80%。

《中国经营报》记者观察发现,自10月中旬董事长变更之

## 市值猛增4.73亿元

\*ST科新成立于1988年,前身系太原天龙商业贸易集团总公司,2000年在上交所挂牌上市。2023年报显示,\*ST科新的主要业务为装修装饰业务及写字楼出租业务,并尝试开展互联网广告营销业务。

自从“披星戴帽”以来,\*ST科新面临的业绩压力愈发重大,公司股票也呈现出三个阶段。第一阶段,股票崩盘,股价跳水。从4月30日开盘即跌停,报收4.29元/股,并随即经历连续9个跌停板。一路跳水之后,直至6月7日触底,报收1.93元/股。

随着\*ST科新公布召开股东大会公告,以及公司董事、高管增持计划的披露,股价迎来拐点。6月11日以来,\*ST科新股价潮汐式上涨,直至目前,盘中涨停,报价4.85元/股,上涨4.98%,换手率0.13%。

股价拐点之后,\*ST科新股票迎来第二阶段,大体平稳,温和上涨。经过4个月,\*ST科新股价从6月11日开盘的1.93元/股,上涨至10月11日报收的3.00元/股,股价累计上涨1.07元,涨幅

后,\*ST科新在股市走出一波强势表现,接连录得多个涨停。10月14日,\*ST科新收盘价为3.06元/股,A股总市值为8亿元。一月之后,最新市值达12.73亿元,猛增4.73亿元。

半年前,由于上年度亏损扩大、业绩不佳,公司再一次面临退市危机。2024年4月30日,股票简称也由“科新发展”变更为“\*ST

科新”。加之新“国九条”的出台,加大退市监管力度,\*ST科新的保“壳”战也要面临新的政策环境和业绩考验。

\*ST科新证券管理中心回应称,近期公司会将(上交所问询函)回复函提交上交所进行审核并披露。关于业绩和保壳事宜,公司管理层一直在积极努力,旨在化解退市风险。

从毛利率和净利率来看,\*ST科新的盈利能力也有所提升。前三季度,公司毛利率为17.83%,同比上升3.63个百分点;净利率为7.74%,较上年同期上升35.45个百分点。

单季度来看,第三季度,公司毛利率为14.66%,同比上升4.01个百分点;净利率为15.20%,较上年同期上升23.88个百分点,较上一季度上升14.08个百分点。

在业务运营方面,公司建筑装饰业务表现突出。报告期内,\*ST科新新签较多工程类业务合同,截至2024年9月末,公司累计签订项目18个,合同金额合计3.61亿元,其中约2.45亿元正在执行。

三季度业绩扭亏

10月30日,\*ST科新披露2024年第三季度报告。报告显示,公司前三季度业绩显著增长,经营状况呈现积极态势。

三季度数据显示,2024年前三季度,\*ST科新实现营业收入1.57亿元,同比增长113.85%。其中,第三季度实现营业收入1.26亿元,环比增长368.25%,同比增幅更是高达163.00%。归母净利润方面,前三季度为1147.59万元,同比实现扭亏。

从毛利率和净利率来看,\*ST科新的盈利能力也有所提升。前三季度,公司毛利率为17.83%,同比上升3.63个百分点;净利率为7.74%,较上年同期上升35.45个百分点。

单季度来看,第三季度,公司毛利率为14.66%,同比上升4.01个百分点;净利率为15.20%,较上年同期上升23.88个百分点,较上一季度上升14.08个百分点。

在业务运营方面,公司建筑装饰业务表现突出。报告期内,\*ST科新新签较多工程类业务合同,截至2024年9月末,公司累计签订项目18个,合同金额合计3.61亿元,其中约2.45亿元正在执行。

\*ST科新在三季报中表示,本报告期较上年同期实现扭亏为盈,主要原因是,一方面,2024年第三季度收回了部分个别计提坏账准备的应收账款约892.01万元,冲回相应计提的坏账准备形成信用减值收益;另一方面,公司本期营业收入增长明显,毛利额相应增加所致。

对此,\*ST科新在三季报中指出,前三季度营业收入大幅增加的原因在于,一方面,前三季度新签工程类业务合同较多,相应收入增加;另一方面,前三季度开展的互联网广告业务产生收入综合导致。三季报发布当天,\*ST科新还披露了2024年第三季度建筑装饰装修工程业务主要经营数据。

## 三季度业绩扭亏

10月30日,\*ST科新披露2024年第三季度报告。报告显示,公司前三季度业绩显著增长,经营状况呈现积极态势。

三季度数据显示,2024年前三季度,\*ST科新实现营业收入1.57亿元,同比增长113.85%。其中,第三季度实现营业收入1.26亿元,环比增长368.25%,同比增幅更是高达163.00%。归母净利润方面,前三季度为1147.59万元,同比实现扭亏。

从毛利率和净利率来看,\*ST科新的盈利能力也有所提升。前三季度,公司毛利率为17.83%,同比上升3.63个百分点;净利率为7.74%,较上年同期上升35.45个百分点。

单季度来看,第三季度,公司毛利率为14.66%,同比上升4.01个百分点;净利率为15.20%,较上年同期上升23.88个百分点,较上一季度上升14.08个百分点。

在业务运营方面,公司建筑装饰业务表现突出。报告期内,\*ST

## 退市危机尚存

事实上,从该公司发展历程来看,自上市以来,\*ST科新几经更名,常年处在保“壳”边缘,成为A股知名度最高的“壳股”之一。如今,再临退市险地,能否再次化险,尚属未知。

2024年4月26日,科新发展公告称,2023年度经审计的归属于上市公司股东的净利润为-1.71亿元,扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入为0.71亿元,根据规定,上海证券交易所将对公司股票实施退市风险警示(在公司股票简称前冠以“\*ST”字样)。

公司建筑装饰、互联网广告、写字楼出租三大主营业务进行问询。

此外,\*ST科新三季报中显示,报告期内收回个别计提坏账准备的应收账款约892.01万元,转回坏账准备约624.15万元。

对此,问询函要求,\*ST科新补充披露相关应收账款的客户名称、形成时间、交易背景、前期计提减值的具体原因和依据,以及相关款项的收回日期及付款方名称,坏账准备转回的原因及依据。

\*ST科新在公告中表示,公司将审慎核实,在10个交易日内进行回复并按要求履行相应的信息披露义务。

而且,公告还明确:“如果公

司2024年度经营情况未得到改善,撤销退市风险警示的条件未得到满足,公司股票将被上海证券交易所决定终止上市。”

4月29日,科新发展停牌1天。4月30日,被实施风险警示,以\*ST科新复牌。

故而,\*ST科新三季报出炉,营业收入增长、净利润成功扭亏,也成为影响其撤销退市风险警示的重要因素,受到上海证券交易所的关注。

11月2日,\*ST科新公告称,收到上海证券交易所《关于山西科新发展股份有限公司2024年第三季度报告的信息披露监管问询函》(上证公函[2024]3591号),函件对