

參與打造地標項目 助力「商業+地產」融合發展

港房企精英深耕內地 見證城市建設日新月異



▲位於上海市靜安區的恒隆廣場是上海老牌的国际購物中心。

「當年我的同學大多留在了香港，而我因為機緣巧合，進入香港地產公司做的幾乎都是內地的項目。如今掉過頭來看，他們都很羨慕我。」坐在杭州拱墅區的咖啡館內，香港人唐龍添遙指不遠處正在施工的杭州恒隆廣場——這已經是他經手的第五個地標性商業地產項目了。1996年起，唐龍添相繼參與港資地產巨頭在上海、長沙、蘇州、無錫等眾多城市地標級建築的開發與建設，見證着祖國內地城市日新月異的變化，也親手寫下內地房地產業駛入快車道的篇章。「香港土地少，新建的商業地產項目更少，我得到了同齡人難以企及的機會，而這都得益於內地地產業的騰飛。」

大公報記者 俞晝

隨着1978年改革開放，中國商業進入初級發展階段。交易主體由農民變為專業商戶，交易場所開始固定。寫字樓和高級酒店也開始在一線城市出現。1992年後中國出現了實力較強、經營規範的商戶，產品也開始工業化、規模化，這些產品大量上市，促使形成專業、固定的交易場所，「商業+地產」開始作為一個整體出現。

1987年新修的鐵路上海站建成，成為當時上海最大的人流、物流集散地之一，周邊地區卻面貌依舊，成片集中的棚戶簡屋達26萬平方米。當時的閘北區委、區政府研究推進鐵路上海站地區的建設，然而方案規劃實施需要80億元（人民幣，下同），區政府年財政收入結餘僅1000萬元，資金缺口巨大。1992年，時任上海市委副書記、市長黃菊在聽取了不夜城（上海站地區）建設規劃的匯報後提出：「不夜城的建設不僅要打『上海牌』，還要打『中華牌』『國際牌』，光靠閘北這點資金當然遠遠不夠，但是可以吸引『中資』『外資』。」沒過多久，不夜城改造對外發布土地批租信息，短短幾個月裏，近200家外商蜂擁而來，恆基不夜城項目也由此誕生。

巨擘雲集上海灘 機會處處

出生於香港一戶普通人家的唐龍添，靠「勤力唸書」考入香港城市大學建築系，成為家中的第一個大學生。94年，他應聘進入恆基地產，機緣巧合下開始接觸閘北恆基不夜城項目。彼時的上海已經有國際大都市的雛形，而在他所從事的地產行業更是港商雲集，僅閘北區便匯聚了嘉里、瑞安、九龍倉等港資巨擘。不過，在唐龍添看來，彼時受「外銷房」政策（用於向境內外出售的住宅、商業用房及其他建築物）的限制，當時所有「外銷房」每平方米的售價比周邊其他內銷房樓盤高出許多。「伴隨着2001年中國加入WTO，外國人和港澳同胞在內地買房的種種限制被逐漸取消，市場更公平，港資的機會自然也就更多了。」

2002年唐龍添進入另一家香港地產公司——九龍倉。「當時九龍倉手上有在上海南京西路的一個黃金地段地塊，也就是後來的會德豐國際廣場地標性項目。」唐龍添開始只是往返兩地的項目成員之一，2006年該項目的駐地經理離職，他從「空中飛人」變成駐地經理。「記得那時候領導找我談話，問我願不願意常駐上



▲唐龍添（左三）在杭州恒隆廣場項目工地檢查結構進度。受訪者供圖

海，那麼好的機會我肯定點頭啦。」

「會德豐國際廣場是地鐵上蓋物業，它的地庫與最近的地鐵管道只有約五米的距離，稍不注意很容易打穿，建造難度極高！」唐龍添告訴記者，2002年自己就開始參與會德豐國際廣場的調研工作，等2006年他常駐上海，項目也才進展到完成打樁的階段，可見前期籌備之久而難。

告別兩地奔波 細味內地生活

從「空中飛人」變成駐地經理，唐龍添坦言他的生活發生了變化：一天的工作結束後，他不再需要匆匆忙忙趕往機場，而是偶爾city walk，欣賞晚霞中的上海風光。「我印象比較深的是2010年世博會的召開，上海的國際化程度又有了一次飛升，感覺全世界優秀的建築師都匯聚到上海來了。這對於我們建築行業而言也是一場盛會，在學習中收穫成長。」這之後，唐龍添又相繼負責了九龍倉位於長沙和蘇州的IFS（國金中心）項目，直至2014年加入恒隆地產，開發建設無錫恒隆廣場的一二期工程。伴隨着杭州恒隆廣場項目的啟動，唐龍添再次「升級」，以恒隆地產副董事的身份，負責該項目的商場、寫字樓及酒店的開發建設工作。

新中國成立75年來，中國服務業結構發生了翻天覆地的變化，作為現代服務業的房地產業對經濟支撐作用不斷增強，2023年增加值佔服務業增加值比重達到10.7%，比1952年提高了3.5個百分點。「坦白講，我的多次升遷離不開負責多個地標項目的履歷，而這也是內地地產業騰飛給我帶來的機遇。」在唐龍添看來，雖然當年參與內地項目是一種誤打誤撞的結果，但如今回過頭來看很值得慶幸。

向內地同行「取經」 引領消費風尚

共同進步

負責內地地產項目十餘年，行業最大的變化是什麼？唐龍添回答了兩個字——心態。「最開始，港資地產商都是『複製黏貼』，也就是將他們在香港最擅長的打法，包括前期規劃設計、後期招商運營等流程引進到內地。」唐龍添舉例道，「香港海港城及其他大型項目的成功經驗，就被用在了長沙和蘇州的IFS上。」

然而，伴隨着內地地產商的強勢崛起，港資地產商的心態也逐漸發生了改變。「內地有很多值得我們學習的民營地產商，他們深諳內地購房者的喜好，在住宅樓的規劃設計上比我們更貼近消費者。譬如綠城在杭州的樓盤非常注重綠化園林環境，大量使用了具有地方特點的植物例如桂花樹等，它們價格便宜、存活率高，老百姓還喜歡。」

進軍內地市場二十餘年，港資地產商曾引領了一線城市的消費風尚，如今更是拓展業務範圍，開啟了以杭州、南京、成都等新一線城市為主的「圈地」。作為杭州恒隆廣場項目開發建設的負責人，唐龍添告訴記者，目前該項目進展順利，購物商場的上蓋建築已接近完工，六座大樓都在快速興建。「今年是項目施工的高峰期，團隊正加倍努力，以確保購物商場和數座辦公樓能在計劃內開業。」



▲唐龍添認為，內地地產業的蓬勃發展，給了他機遇。

商會互幫互助 在浙港人圍爐

群策群力

今年4月12日，唐龍添當選浙江省香港商會會長，榮升成為300多位會員的「領頭人」。「我們的會員裏大概有200多位是來自各行各業的在浙港人，每逢春茗、中秋、聖誕等節日都會舉辦歡聚活動。」唐龍添坦言，2006年他飛往上海常駐時，社會上以港人為主的組織非常少，遇到生活上的困難只能自己克服。「現在有了商會組織，在內地的港人可以互相關照。」

「商會會員有個群，平時若誰有生活上的問題，就會在群裏諮詢怎麼辦，很快便有熱心人士列出詳細回覆，教他如何應對。」不僅如此，香港駐浙江聯絡處的工作人員也

會為在浙港人們出謀劃策，幫助他們更快融入內地城市。「我下面就有好幾位項目副總因此申報了杭州市高層次人才，將來若是買房能享受政策支持及補助。」

每年9月，恒隆地產都會在香港和內地的多座城市同步舉辦全國性周年義工日活動，以富有意義的方式紀念集團周年慶。「今年我將恒隆義工日與香港商會的義工活動結合起來，邀請商會會員一起沿著運河毅行4公里，清理河道兩側的垃圾。沒想到消息發布後，一下子就吸引了30多位在浙港人報名參加，可見大家對於杭州這座城市還是很有感情的，希望多做一點讓環境更美好。」



▲在內地生活中，唐龍添（中）熱心公益，參與義工活動。

新中國75年 人民「居者有其屋」

新中國成立初期，人們居住條件相對較差，城鎮居民大多住的是瓦片平房，農村居民大多住的是草房和土房，人口多，面積小，設施簡陋，衛生條件差。改革開放後，住房制度從福利分房逐步向市場化轉型，城鎮居民住房短缺的情況逐步改善，居住環境更加舒適寬敞。黨的十八大以來，居民居住環境持續向好，生活更加便捷舒適。

房地產業支撐經濟作用增強

●新中國成立75年來，中國服務業結構發生了翻天覆地的變化，作為現代服務業的房地產業對經濟支撐作用不斷增強，2023年增加值佔服務業增加值比重達到10.7%，比1952年提高了3.5個百分點。

居住條件明顯改善

- 改革開放後，中國房地產市場從無到有、由小到大，從筒子樓到住宅小區，從低矮平房到高層公寓，居民的居住條件發生天翻地覆的改善。
- 黨的十八大以來，房地產長效機制加快構建。2013—2023年，全國商品房年均銷售面積約13.9億平方米。
- 第七次全國人口普查結果顯示，2020年，全國城鎮居民人均住房建築面積38.6平方米，比1978年增長4.8倍；農村居民人均住房建築面積46.8平方米，比1978年增長4.8倍。

住房建設能力提升

- 2023年，全國建築業企業房屋施工面積151.3億平方米，比1980年增長66.5倍，年均增長10.3%。城鎮居民人均住房建築面積平穩增長。
- 截至2023年末，全國累計建設改造各類保障性住房和棚改安置房6400多萬套。2019—2023年，全國累計新開工改造城鎮老舊小區22萬個，惠及居民超過3800萬戶。
- 城市更新改造在改善居民住房條件的同時，也優化了城市功能，提升了城鎮綜合承載能力，讓更多人住有所居、安居宜居。

住房保障工程有力推進

- 1995年，國家開始實施安居工程，大力推進保障性住房建設，加快構建滿足人民群眾基本住房需要的住房保障體系。截至2006年末，全國經濟適用住房累計竣工面積超過13億平方米，有效解決了約1650萬戶中低收入家庭的住房問題。
- 2008年，全國啟動棚戶區改造，截至2012年，中央及地方政府棚改累計投資超過4000億元，完成各類棚戶區改造1260萬戶。
- 黨的十八大以來，我國保障性住房建設駛入快車道，截至2023年底，累計建設各類保障性住房和棚改安置房6400多萬套，多層次住房保障體系建設穩步推進。

資料來源：國家統計局網站