



王利博制图

【商业地产“高烧”之论道】

商业地产大跃进是一个危险信号

■ 陈昌成

过去十年是国内商品房市场的黄金发展期,接下来又一个黄金十年又是什么?商业地产以无比巨大的想象空间刺激着市场的神经。随着住宅地产高压政策的不断出台,开发商,甚至一些非地产企业转战商业地产的热度持续高涨。

市场监测数据显示,第二季度全国多个优质写字楼市场出现供应高峰,新增供应总量达163万平方米,创历史新高,近8成新增面积来自二线城市。

以上海为例,近几年的上海土地市场,商办用地已逐步替代住宅用地,成为土地市场成交主力。今年上半年,上海土地市场共计出让商业地块60幅,占全部地块的66.7%,其中成交溢价率排名前5的商业用地,有三幅地块溢价率超过100%,其中不乏南

北103街坊、405街坊这样的高楼板价地块。

更加令人血脉贲张的是,中国购物中心的建设速度位居全球首位。全球超过300米高的超高层建筑前100座有61座在中国。目前,广州计划在建设和建成的超过300米高的建筑超过7座。预计未来十年内,中国超高层建筑将达1000多座。

一场波及全国的商业地产大跃进正在全面铺陈。这并不是一件值得高兴的事儿。

由于供应高峰加上宏观经济疲弱,写字楼租赁需求整体在低位徘徊,多个二线城市空置率攀升至近年新高或历史极值。目前,二季度北京甲级写字楼租金价格持续下滑,商铺市场则受累于奢侈品销售的放缓而未现涨势。

各地商业地产“泡沫”、“溃败”的

消息不绝于耳。其中,济南商业市场2013年上半年供应总量21.2万平方米,成交7.25万平方米,同比2012年上半年商业成交面积7.4万平方米下降2%。

商业地产正在面临一场巨大的商业风险,更加令人不安的是,这种风险已经超出了地产开发商的控制能力。

一方面,地方政府“造城”、打造“地标”的冲动一定程度上绑架和激发了商业地产投资需求,让原本理性的投资行为异化为一种面子工程,最终成为一种市场烂尾。数据统计,到2015年我国的城市综合体数量是3500万平方米。这将形成同一时间点、同一区域的同质化竞争,供大于求。

另一方面,电子商务的规模性崛起、实体经济的下滑态势让一部分,甚至一些领军商业企业开始收缩战

线,直接导致商业地产消化不良,进一步加剧了商业地产的空置压力。

国家统计局发布的数据显示,今年上半年,消费对GDP的贡献率已从去年上半年的60.4%下降至45.2%。受此影响,今年第二季度,北京购物中心的空置率为14.41%,环比上升0.9个百分点。

市场过热已经成为商业地产必须直面的首要问题。有业内人士甚至断言,商业地产肯定有泡沫,而且相当严重。“不是明年就是后年,最迟不超过2015年,很多城市综合体都会死掉的”。

显然,无论是政府,还是开发商都要学会在热环境下进行冷思考。把“心”静下来,把“速”降下来,在接受市场资源调度的同时,要对行业、市场规律有清楚的认识,做好积极稳妥发展的对策。

【商业地产“高烧”之访谈】

上海在行置业投资咨询有限公司董事长姜新国

分布不均匀 导致商业地产泡沫

■ 本报记者 王敏

商业地产正在搅动新一轮投资热潮,商业地产的市场空间也在不断扩大。与此同时,各地商业地产“泡沫”、“溃败”的消息却不绝于耳。事实究竟是什么样的呢?商业地产的未来又会呈现什么样的趋势?《中国企业家》记者为此专访了上海在行置业投资咨询有限公司董事长姜新国。

《中国企业家》:有专家认为,目前商业地产市场总体上是供大于求,出现了过剩与泡沫并存的情况,您认为呢?

姜新国:这个问题还要客观理性地看待。我个人认为,确实存在水闸效应,就像长江三峡,水闸大坝一打开,水流直下,一刹那的开发量会相对比较大,尤其是一些小的城市,水闸效应比较明显(目前水闸的效应应该还是比较弱化了)。

多在什么地方呢?我认为有结构性或者区域性问题。比较严重的问题有两条:1.区域性规划不好,人口等各方面规划跟不上。2.房地产转行,由于住宅房地产的调控,现在都转向了商业地产,万达、红星美凯龙、银座是几家比较大的做商业地产的企业,另外还有一些小房企。短期开发造成了总量上的过大和结构上的相对过剩。

城市居住区的变化。从另一个方面来看,过去欠账多。1993年,上海的商业地产只有500多万平方米,到2003年,也只有700—800多万平方米。1949年解放到1980年改革开放,到1995年职工住宅的开放,长期居住需求大量的欠账,而城市在发展,扩散性发展,新的地方要不要建?城市空间放大,有建的需求,过去上海卢湾区、黄浦区一平方公里10万人,现在向郊区疏散了以后,高度聚集的地方也就4—5万人,人出去后,要生活,配套要跟上,城市工业变大了以后,就产生了增量需求。

然后是商圈的变化。随着人口居住区的变化,新的商圈产生了,诸如上海新增的中山公园商圈、徐家汇商圈,老的商圈过去以步行和公交为主的商圈渐渐消退,老的商业渐渐萎缩,这样的商圈建设就是有效开发,这就产生了新的商业地产的需求。

这些都是合理的有效需求。空间的变化,居住区的变化,交通的变化,商圈的变化,就造成了商业地产的新旧更替。

再一个是商业业态的升级。过去商业形态是传统百货,路边商铺,现在大型购物中心出现了,这是汽车社会的产物。传统的百货楼就显得不适应了,传统的商业设施最大的缺憾是没有停车位,上海淮海路近几年大量利用新开发的项目紧急补上这一块,不然它就没有长期的生命力。现在大多数家庭都有车,而且年轻人是消费的主力,没有停车位你商业就活不了。这就对旧的商业设施转换提出了新的要求。

再者,中国的消费类型跟国外是不同的。我们常拿国际上欧洲1.2、香港1.5、美国1.7—1.9的数据来套中国,我个人认为是不适合的。中国人吃的方面追求新鲜,到商场的频率比较高,外国人可能一周去一次商场购物,中国老太太可能一天三次去超市买菜购物,所以,中国高一点,到2甚至以上都在合理区间内。

所以,泡沫化要理性地去看,商业地产分布的不均匀,前置性(提前开发)、空置化、过量等的确存在,而所谓的泡沫是无效的开发,如果开发是有效需求,就不是泡沫。

《中国企业家》:在当前中国投资渠道非常缺少、住宅产业受限的情况下,商业地产受到了投资的追捧。这些都造就了商业地产的快速发展。那么,您认为,商业地产的发展中存在问题?下一步商业地产的发展趋势究竟怎样?

姜新国:我个人认为,在商业地产的发展当中,存在几个问题:一是盲目的多,规划失控,地方上商业规划年限短,40年,住宅的项目也做商业,规划的部门过多,多头管理,然后谁都管不了。对整个城市的商业做规划,谁来做?不明确。

二是应用的水平差。有很多商业地产收益率不高,往往卖掉人,不注意后期的运营,短期效应严重。

三是政府控制规划的能力不够。商业地产的开发商多不淡定,而国家关于资本市场的许多新的政策在变相为房地产减压,对住宅地产、对商业地产都有好处。我个人认为,整个来讲,将来进入商业地产的节奏会放慢,开发商不理性的状态会趋于理性,商业地产市场会趋于缓和。

而且,未来,商业地产会纳入到资产开发。这在实际中已经有例子了,一个旅游景区正在这么做,它拿未来三年的收益融得资本,这就为商业地产进入资产包打通了道路,资产化后金融化,这就大大降低了商业地产的税收,现在很多企业的商业地产开发都在走这样一条路,从房地产的投资开发纳入资产开发。至于那些5—6年一直不动的物业,俗成僵尸户,将来怎么变成公共设施,是有机会的。

《中国企业家》:那么,在您看来,商业地产的冬天到来的说法站不住脚了?

姜新国:本质上讲,商业地产是区域性的市场,东边日出西边雨,没有全国性的好,也没有全国性的不好,是个特殊的生态,未必全部坏,也未必全部好,过剩的地方一个阶段内不能造了,稀缺的地方还能造。

不动产的属性是不能搬来搬去的,在经济不太发达的地方,过剩相对比较多。经济发达的地区,尤其是交通比较发达的地方,盘活几率就比较高。在新疆,30万人一个项目就建200万平方米的商业,号称要打通欧亚大陆的商贸板块,本地消费没有,商品没有聚集,物流也跟不上,可能就会过剩。