



中国成为全球投资者首选目的地

投资者对商业地产表现出浓厚兴趣和信心

住宅市场调控继续，商业地产迅猛发展

进入银十以来，曾经野蛮生长的中国房地产市场持续遭遇冷空气，似乎走到了关口。与此同时，随着中央和地方政府对于住宅市场的调控政策继续，大量资金转而流向商业地产领域，尤其是在住宅被限购的一、二线城市更加明显。

以北京为例，截至2011年9月的9个月内，北京商业地产市场（包括写字楼、零售、酒店、服务式公寓、综合体、工业物业）整栋交易总额接近20亿美元，上海同期投资交易总额超过40亿美元。

与住宅地产业绩下降相反，国内商业地产正在迅速发展。国家对住宅市场的严厉调控在短期内为商业地产开启了利好局面。

一、二线城市商业地产投资需求旺盛，潜力巨大

高纬环球2011年第三季度写字楼和零售市场报告显示，在市场强劲需求的推动下，主要一、二线城市写字楼、零售市场发展迅速，国内外企业和零售品牌的迅速扩张推动写字楼和零售市场租金上涨。

在住宅市场成交量持续走低、热点区域价格稳中有降的情况下，北京的写字楼和商铺市场却表现出众。在北京，由于新增供应量有限，而市场对优质写字楼的需求持续上



升，使得写字楼市场租金持续上升，空置率下降。第三季度北京甲级写字楼有效净租金环比上升24%，达到454元/平方米/月，超过了上海甲级写字楼412元/平方米/月的租金。高纬环球中国区董事总经理张良军评价道：“2011年第三季度北京甲级写字楼平均租金创历史新高，并超过上海，再次领跑全国（除香港以外），标志着北京正引领中国一线城市的写字楼市场进入新一轮的强劲增长期。”

全球经济不确定因素增加，中国成全球投资者首选目的地

升，使得写字楼市场租金持续上升，空置率下降。第三季度北京甲级写字楼有效净租金环比上升24%，达到454元/平方米/月，超过了上海甲级写字楼412元/平方米/月的租金。高纬环球中国区董事总经理张良军评价道：“2011年第三季度北京甲级写字楼平均租金创历史新高，并超过上海，再次领跑全国（除香港以外），标志着北京正引领中国一线城市的写字楼市场进入新一轮的强劲增长期。”

在高纬环球发布的最新全球城市投资报告(Winning in Growth Cities)中可以看到，商业地产市场正成为全球投资者首选的领域。截至2011年第三季度的12个月，在全球商业物业投资总额排名中，上海和北京分别排第14和第15名。受欧洲主权债务危机和其他全球经济不确定因素的影响，强劲的经济增长势头使中国成为全球投资者青睐的首选目的地。

全球地块交易排名前25个城市有23个均来自中国，其中以上海开发用地交易总额255亿美元(2010年9月至2011年9月)位居全球榜首。北京位居第二，交

易总额240亿美元。其他上榜城市还包括大连、武汉、苏州、香港、重庆等二线城市，不难看出目前我国城镇化进程中房地产市场的投资交易活跃程度远远高于世界其他地区。

据高纬环球的全球工业物业报告，2010年亚洲地区工业物业租金上涨幅度超过了5%，跟全球大部分工业地产市场衰退的情况形成鲜明对比。而北京2010年工业物业租金同比上涨18%，位居全球工业物业租金增长最快城市排行榜第2。

上海作为投资者最青睐的中国城市，国内国际投资者都对其商业地产表现出浓厚的兴趣和信心。由叶成宇领导的高纬环球投资部团队在过去的一年内已经连续促成5宗整栋商业物业交易，总投资额超过人民币65亿元，创五大行之最。尤其是在全球经济不确定因素增多的背景下，中国越来越明显成为投资者首选的主要投资目的地。

高纬环球中国区投资部董事叶成宇说：“中国依旧是海外投资者青睐的目标投资国，尤其在商业地产领域，位于核心位置的成熟有租金收入的物业是大多数投资客户的首选，并积极投资二、三线城市购物中心等零售物业。具有较强融资能力的大型国有企业和保险企业将极有可能成为投资或自用型写字楼物业的主要买家。”

(据新华网)



南京 土地拍卖跌入“低谷”

南京市10月份举办的三场土地出让活动中，一共推出16幅地块，最终只有7幅土地以底价成交，7幅土地延迟拍卖，1幅土地流标，1幅溢价仅1.9%，土地拍卖可谓跌入“低谷”。

据了解，10月份推出的地块不乏优质地块。位于下关区二板桥的复兴街商业混合地块地处核心区域。附近在售的“润开华府”售价约21700元/平方米，南面的梅家塘商业住宅混合地在去年年底以12253元/平方米的楼面成交价跻身“地王”行列。

同时，这块地1.58万平方米的出让规模和4.4亿元的起拍价也充分考虑了当前开发企业的承受能力。但就是这样一幅主城稀有地块，却只吸引了一家开发商报名竞买，在毫无意外的情况下，被南京市下关城市建设开发有限公司拍得，楼面地价只有6665元/平方米，大幅低于周边同类型已拍地块价格。

此外，还有多幅被看好的地块延期拍卖。一名开发商告诉记者：“知道土地市场不会很热，但没想到会这样冷，这说明南京土地市场前景比较暗淡。”

(据新华网)

休闲地产受追捧 自然优势占先机

随着近年来休闲地产的快速发展，更多优势鲜明的项目出现在行业视野中。2011年，借助“环首都绿色经济圈”的东风，以丰富自然资源为依托，环京区域休闲地产表现出强烈的发展势头和市场前景。

休闲地产快速升温

随着经济的飞速发展，生活水平的提高，近年来旅游休闲经济呈现出快速增长势头，休闲地产正是在这一背景下应运而生。

2009年，北京人均GDP超过1万美元，按照国际标准，人均GDP在3000美金以上就进入一个休闲时代，在这一前提下，旅游经济迅猛增长。到目前为止，中国每年旅游人数已达到10亿人次水平，北京、上海的国际旅游人次增长率已跻身亚太地区前三位，而根据业内人士预计，未来10年内，旅游需求还将以每年8.5%的速度增长，预计到2020年，中国将成为世界第一大旅游目的地和第四大客源输出国。旅游活动的巨大增长空间以及旅游业本身的广阔前景，使得休闲地产作为旅游和地产两个黄金产业的交叉，正逐渐为市场所关注。

在此背景下，休闲地产成为开

发商寻求拓展的新领域，2006年主打生态、休闲的孔雀城应运而生，拉开休闲地产崛起的序幕；随后，南方香江集团在北京东南约100公里处打造休闲养生水城锦绣香江；2009年，海南鲁能更是率领旗下四个休闲地产项目进京巡展。除此之外，绿地集团、华银集团等品牌房企也纷纷投入休闲地产领域。

到目前为止，休闲地产所推崇的休息、生活、养生等已由概念转化为实质性居住品质，永定河孔雀城、潮白河孔雀城已有超过6000户业主切实体验到小镇式的休闲生活，而锦绣香江也初具规模，休闲地产对市场需求的号召力正在逐渐体现。

自然资源备受青睐

从目前休闲地产的分布情况来看，其选址通常会在两类资源较好的地区，一类是自然资源较为丰富的地方，如山、湖、海、河周边，这些地区通常空气较好，环境优美，位于城市近郊，具备离城不离尘的特征，如四个孔雀城项目；另一类是人文资源丰富的地区，如古迹遗址、景点周边等。

“这是因为生态资源是休闲类地产的重要支撑点。”业内人士指



出，只有依托周边良好的资源环境，把房地产和房地产以外的其他产业资源如生态资源、旅游资源、文化资源等进行嫁接，在建筑规划、配套设施、社区生活中导入休闲元素，使居住者能够放松身心、享受惬意生活的理念，才能受到市场的追捧。

多年来持续热销的永定河孔雀城，位于永定河边，紧邻北京野生动物园，项目内规划有大森林公园、孔雀湖、河堤果岭，具有休闲养生、全能商业等全方位“休闲生活方式”，得到置业者的普遍认可。其实不仅是孔雀城，在北京周边地

(据新华网)

武汉 三季度房产销量回升

虽然一些城市陆续传来房市低迷成交惨淡的消息，华中大都市武汉三季度房产销量却稳步增加，销量回升。

武汉市住房保障和房屋管理局提供的资料让人眼前一亮：三季度，武汉房产销售面积环比增加9.78%，同比增加16.81%；销售套数环比增加11.13%，同比增加16.69%，两位数的涨幅全国少见。

从月度销量来看，武汉商品房住房月均销量保持在9000套左右。其中，7月份受传统销售淡季影响，销量较低，环比下滑13.04%；而8、9月份，连续两个月商品住房销量出现回升，环比分别增长7.95%和3.85%。

据武汉市房产局分析，销量回升的主要原因是大量商品住房项目集中上市，供应量增幅明显，从而带动了销量的增加。例如，8月武汉有60多个楼盘领取预售许可证，再加上许多楼盘也加大让利促销力度，吸引了刚需一族出手购房。

(据新华网)