

楼·论道



投资写字楼：看城市看硬件还要看软件

□记者 霍媛媛 文/图

本期话题：房地产投资&写字楼投资

特邀嘉宾：知名财经评论家、财经专栏作家叶檀，洛阳凯瑞企业集团有限公司总经理苏萧龙，世邦魏理仕董事总经理彭强。

8月11日“新经济形势下民营企业发展论坛暨世邦魏理仕入住洛阳签约仪式”在洛举行，知名财经评论家、财经专栏作家叶檀在针对新经济形势下民营企业的发展方向给出建议后，还与洛阳凯瑞企业集团有限公司总经理苏萧龙、世邦魏理仕董事总经理彭强一起，针对房地产投资尤其是写字楼投资等相关话题回答了记者的提问。



叶檀



苏萧龙



彭强

1

房地产投资—— 三类城市有风险没出路

记者：目前，全国房地产投资的热度怎么样？

叶檀：一线城市房地产投资还是很热的，但需要强调的是，这并不代表全国房地产投资整体很热，也并不代表投资市场整体很热。事实上，不少地方的房地产投资已经表现疲态，而黄金等投资市场也不景气，财富都在挤入一线城市的房地产市场。

记者：这是不是说明一线城市的房地产投资风险正在加大？

叶檀：哪些城市房地产投资风险较小呢？首先，要看其溢价指数，也就是城市溢价的水平和速度，它会按照类似于“北京、上海、广州、深圳——首都经济圈、长三角经济圈、珠三角经济圈——中心城市——重点城市——省会城市”这样的顺序呈现水波状向外递减。也就是说，溢价水平和速度越高，房价其实会越稳定，风险也越小。

其次是交通溢价的因素。曾有观点认为，轨道交通下的城市化将让大城市周边的中小城市迎头赶上，实现大小城市均衡发展，这个观点并不准确。实际上，受益的仍旧是那些中心城市、重点城市、省会城市。也因此，大城市会更强大，小城市的房地产投资风险则会增大。

最后，投资风险较小的还有未来城镇化的受益城市。这些城市是城市群中的核心城市，都有高铁通过，对周边的资金、人才具有较强的吸附力，加上商业、交通配套齐全，常住人口增加迅速，大量企业纷纷进驻。中部地区的核心城市郑州、武汉等，就是这样的幸运儿。

从地图上看，这些城市呈现出沿海、沿江、沿高铁网络的分布格局。

此外，还有一个更直观的指标，就

是看万达广场到不到那里，到了，说明城市较“核心”，投资风险也较小。

记者：哪些城市房地产投资风险较大呢？

叶檀：有三类城市的房地产投资没出路。首先是那些城镇化高负债，且市场不认当地城镇化的账的非核心城市，典型的如鄂尔多斯、神木，和核心城市不一样，这些城市偿付能力令人担忧，未来不容乐观。其次是那些资源依赖型、产业单一型或经济外向型城市，比如鄂尔多斯、温州；还有那些透支房地产发展的城市，比如贵阳。最后是当地消费能力较弱的城市，可以参考“榨菜”指数进行判断，这一指数越高，说明风险越大。

在这些城市中，往往存在不止一个问题。它们前期房地产价格上涨过快，而后期房地产价格大幅下跌，也说明了这一点。我建议读者多关注易居（中国）发布的城市发展风险榜单，从榜单中可以看出，排名靠前、市场风险大的主要为三线、四线城市，且多位于经济不发达、欠发达地区，排名倒数前几名的，依旧是一线城市。

记者：三线城市都没有发展前景吗？您觉得洛阳的机会如何？

叶檀：当然，二线、三线城市中也有不少有着较高的前景预期，这类城市特征明显，要么属于首都经济圈，如廊坊，要么属于珠三角经济圈，要么属于山东半岛城市群，还有些则为副省级城市或本省的副中心城市。

就河南来看，发展中心肯定是郑州，但未来重点发展城市肯定不止这一个。洛阳目前还是个“单独的火车头”，引擎不够有力，再过几年，“溢出效益”显现了，形势会好转。

2

写字楼投资—— 城市是基础 理念要跟上

记者：商业地产的未来走向怎么样，是否会集中表现在写字楼领域呢？投资哪些城市的写字楼风险较大呢？

叶檀：一个现代化的城市，当然需要五星级的写字楼，就像它需要五星级酒店一样。洛阳也不例外。目前，也确实进入了一个写字楼的高速发展阶段。尤其是高端写字楼，发展势头很旺。但写字楼发展同样存在不平衡，存在风险，以天津为例，写字楼供应量远超需求量，消化这些存量预计需要几十年的时间，投资风险很大。说到底还是城市吸附能力的问题，城市的吸附能力强，写字楼市场的空间就大、风险就小、租金也较高……

关于未来商业地产的走向，我认为，实体商业地产一方面集中表现在写字楼领域，另一方面将会更多地转向“体验”领域。据我了解，万达集团在下一步的商业产品结构中，就会加入更多的体验式商业新内容。

彭强：类似天津写字楼市场的城市还有重庆，它们的写字楼市场风险很大。但如果像武汉这样，写字楼的存量消化需要七八年的时间，我认为没问题，这种风险是可控的。

记者：在关注城市的供求因素和吸附能力的同时，投资写字楼还需注意什么呢？

彭强：我认为，投资写字楼，先要看硬件配备，比如国

宝大厦的硬件配备，即使放在一线城市，也是一流好产品。

然后我想说说物业经营这一“软件”。在写字楼市场，物业经营不同于物业管理的“两保”（保安、保洁）。它是一种专业、职业和单一的服务，引入它的目的主要是进行资产管理，让投资者也就是物业所有人实现资产增值。

据世邦魏理仕统计，融入它的物业经营、资产管理理念后，同样的写字楼平均租金有30%以上的增长，同时，整个写字楼租满的时间，也就是去化时间也变得更短了。并由此形成了出租率高、租金上涨、再销售价格增长的良性循环。

苏萧龙：10年前，凯瑞集团开发了君临商务；10年后，开发了国宝大厦。很多人问，为什么选择这样的“回归”方式。国宝大厦是国宝花园所在地块的收官之作，位于开元大道，我们统计过这一地段内，未来3年将会出现4个超高层写字楼项目，所以竞争不可避免。但正如世邦魏理仕有关人士所说的那样，他们选择一个项目经营，首先它要是这个城市最具代表性的标志性项目；其次它需要由一个极具责任感的企业打造，因为只有这样，才能培育、引领整个市场。我不能去评价其他项目的优劣，但我确信国宝大厦在未来5至8年会处于领先地位。