我非常看好商业地产

专访经济学家、北京科技大学经管学院教授赵晓

逐渐远去的三碗好饭

在6月4日,由世联地产主办的房产论坛上,赵晓接受了快报记者专访。

谈及中国经济高速增长,赵晓表示主要是去年吃了三碗好饭。“第一碗饭是滚滚的人口红利。第二碗饭是强劲的出口,过去30年的每年出口增长率超过20%。第三碗饭则是沸腾的楼市泡沫,从2000年到2008年,平均每年销售量增长20%以上。尽管2008年有所回调,但2009年又创历史纪录。

“接下来,便宜饭很难再吃到,人口红利、出口红利、楼市红利三大动力正在消退。”赵晓表示,出口方面,2009年的顺差下降了55%,同时进口也在大幅度上涨,我们的顺差是负增长55%;人口方面,中国已进入到老龄化,加之收入分配中存在的巨大差异,人口红利可能面临转折。楼市方面,房地产调控自2003年开始,且调且涨,而此次房地产的调控只是一个开始。中国需要的是根本的改革,通过改革寻找到新的增长点。

打左灯向右拐的调控

赵晓提出,当去年出口遇阻,政府方面运用货币政策、财政政策、股市、地方政策给中国经济端出了一碗急饭,这一年我们财政赤字占GDP的比重接近于1998年的三倍,同时我们的货币大量释放,2009年一个月的贷款相当于2008年半年的还不止,所以房地产无论是价格还是销售量都达到了疯狂。包括去年整个贷款占房屋销售额的50%,这一年贷款拉动中国经济增长接近9个百分点,比实际经济增长速度还要高。我们这一年投资增长超过了30%。其中投资对增长的贡献占到92%以上,也就是说8个百分点是资金以及政府驱动来拉动的。“正是一碗急饭,中国出现了所谓的微型的复苏。”

赵晓接受记者专访

当下,政府再次启动财政信贷的可能并不是没有,现在地方政府融资贷款的规模已超过了7万亿,今年和明年可能会超过十万亿,这十万亿的地方政府的负债相当于国家外汇储备的70%。“今年的宏观调控将是‘左灯向右拐’,尽管对外宣称是扩张,宏观调控却在紧缩。”

新兴区域商铺值得关注

“我非常看好商业地产,改善性住宅的需求存在,其实办公楼的改善性需求同样存在。”赵晓表示,住宅和商业地产的倒挂非常明显。前一轮房价猛涨的行情中,商业地产的涨幅相对较小,部分写字楼还有微降,商业地产已形成价值洼地。

赵晓认为传统商业中心多已成熟,价值空间较清晰,而对新兴区域来说,商业地产投资则显得并不明朗,从根本上也是要取决于政府等公共资本的投入,但价值投资必须立足未来价值的成长,随着城市化进程的深入,新兴区域中心仍值得关注。 快报记者 葛九明

核心问题是WHO与WHAT

南京弘阳商业管理有限公司总经理 严俊琪

“在面对商铺时,应考虑一个核心问题,谁在开发(WHO),开发什么产品(WHAT),当然,地段、辐射人群、价格等也是投资时需要关注的几个因素。”严俊琪表示,以江北为例,此前在南京城市整体发展中相对滞后,是受到历史的局限和客观影响,但随着交通障碍的逐步打通,作为南京副城的江北反而更有了后发优势,而55万方的华东MALL自然而然地成为了新城的核心。

在江北规划中,顶山板块才是未来浦口新城的中心所在,记者提出,未来随着世纪金源等大型项目的进驻,应会配建相当体量的商业配套,严俊琪坦言,“世纪金源在全国的其他项目,我也做过考察,如果我是世纪金源的老总,我会考虑到已有的华东MALL,在后期规划开发避开同质化。以河西为例,按照规划,奥体本是既定的河西新城中心,随着万达广场的进入,这一核心位置已逐渐为江东门所占据。”严俊琪表示,明年5月,华东MALL就将全面对外开放,也与万达类似,商业以持有为主,只租不售。快报记者 葛九明

租金回报率2%就能买了

南京问策商业管理顾问有限公司总经理 苏晓晴

货币贬值时,商铺的保值功能比较强。因为它本身即是投资品。

具体在买一个片区的商铺时,苏晓晴认为,首先要了解片区规划,未来片区发展成什么样,真正入住的人口数量,区域住宅和商铺是什么关系?其次了解城市交通,包括快速交通、地铁交通、公交系统。第三,要理清商铺与周边商业体的关系,具体可以判断出此类商铺是拉客型、自给自足型还是依附型。第四,摸清区域内商铺的供需关系,判断未来商圈情况。第五,估算租金情况,南京人一直固守8%的租金回报率,其实浙江人在租金回报率达到2%时即可以入货了。因为投资品的第一要素是保值,是投资行为。可以这样计算,每年物业的增值在5%-6%,租金回报率在2%-4%,两者相加也能达到8%。 快报记者 杨连双

脚踩出来的地方是商铺

江苏香溢置业有限公司副总经理 张良

南京一直存在住宅与办公房价格倒挂的情况,人们对商铺的购买热情,也远远不及住宅。这是因为,住宅的获利周期短,投资成功的两年价格就可以翻一倍;但是铺子却要养很久,两年能把铺子养熟已经很理想。但是一旦成功投资到一个好铺子,“一铺养三代”也不是神话。

投资潜力市场的铺子,要做好准备功课。首先要摊开城市地图,研究城市格局和城市发展规划,最重要的是清楚城市道路路网建设,那些路网交会处容易形成人群密集效应。“以胜太路为例,同样一条路,东段就更为繁华,西段相对冷清,为什么呢?因为东段以住宅区为主,人流量大;而西段以大学、工厂为主,人流量相对弱些。”

张良用一句通俗的话描述道:脚踩出来的地方就是商铺。

快报记者 杨连双