



田国强

如果说,过去十年,是房地产行业集体狂欢、高利润、高增长的“黄金时代”;那么未来十年,房地产行业即将进入高成本、中速增长、非暴利的“白银时代”。在过去的一年中,多数专家、学者包括开发商都提出这样的观点,并颇得认同。理性审视过去,乐观展望未来,我们不得不思考的,是如何准确判断市场形势、解决行业已经出现的问题,并防范可能出现的风险。

田国强,在地产行业摸爬滚打30年,是当年香港中介公司的“四大天王”之一,2005年至今担任恒基中国地产有限公司顾问。作为亲历过1997年亚洲金融危机及世界金融风暴的香港地产人,作为一个经历过“最好时代”和“最坏时代”的专业地产人,他向现代快报《金楼市》阐述的观点,自有独到之处,希望可以为业内提供几分借鉴。

## 恒基中国地产有限公司顾问田国强 乐观展望“白银第一年”



玲珑翠谷效果图

### 预测

#### 一二线城市房价将稳中有升

《金楼市》:今年全国多个重点城市楼市回暖,有的城市房价明显上涨,一批房企拿地之势也堪称“凶猛”,高价地复出,这是否意味着房地产市场全面复苏?

田国强:我认为房地产市场明年不会出现全面复苏。一二线城市的房地产市场经历过去几年的调控后,明显在趋于理性的道路上发展,供求关系的平衡使得房价稳中有升,这也是市场走向“绿色发展”方向的信号。相比之下,过去几年中,一些三四线城市的市场没

有受到太严厉的调控,而各大地产商竞相拿地、“重兵部署”,结果导致出现供过于求的情况,价格上升的可能性也就不大。

《金楼市》:那您对明年的市场走势如何判断?

田国强:从整体经济大环境来看,预期中2013年的经济形势会有所好转,房地产市场表现预计也会优于2012年,会出现成交量大幅增加、价格保持稳定等市场特征。尤其是豪宅,市场表现应会明显好于2012年。

### 坚持

#### 稳中求进,恒基每年收租几十亿

《金楼市》:恒基对于开发模式有怎样的一套经验?

田国强:恒基在过去几十年的发展,始终坚持“稳”字当头,先后在北京、上海、广州、重庆、成都、南京、苏州、宜兴、徐州、长沙、西安、沈阳、大连、鞍山、铁岭等十五座城市,打造了近三十余项目。在此过程中,开发与投资并重,是我们的优良发展传统。举个例子,我们公司位于香港中环的商业地标IFC、位于北京CBD中央商务区的环球金融中心,及上海南京路步

行街上的名人商业大厦等,这类一二线城市大型商业综合体每年回报给公司数十亿的租金收入,你可以将它们理解为企业的长期投资。当然,我们并不能完全求稳,而是必须盈利,要“稳中求进”。

《金楼市》:也可以理解为“两条腿走路”?

田国强:是的,恒基兆业在国内的策略分两条线,一条是在一线城市打造大型商业综合体项目,比如金融中心、面对全球500强企业的高端办公楼等;另一条线便是在

二三线城市做大型住宅地块。

《金楼市》:目前,恒基在南京已经开发了两个项目。您对南京房地产市场感觉如何?

田国强:南京这十年的变化很大,也让我看到未来的南京。一个城市房地产业的发展,离不开这个城市的经济发展。我看好江苏,看好南京。从全国范围看,南京的房地产市场日渐趋向成熟,这里汇聚了各地优质的开发企业,近年来整体开发水平有了日新月异的发展,市场具有极大的发展潜力。

### 反思

#### 一夜间“化为乌有”是难以承受之重

《金楼市》:在住房市场化启动后的十余年间,城市化与政策利好给中国房地产业带来了高速增长空间,因此这一阶段也被称为房地产的“黄金十年”。您认为,房地产业会迎来下一个“黄金十年”吗?

田国强:如果将过去的10年叫做“黄金十年”,那么未来的10年我们可称之为“白银十年”。这一方面是因为我们看得到政府贯彻宏观调控的决心及可预见的持续执行,在未来10年里,房地产市场应该不会再现像过去10年一样的价格疯涨;另一方面则是因为包括对房地产行业进行宏观调控在内,有一系列促进经济绿色发展的良性因素下,整体经济环境将稳步增长。

《金楼市》:您怎么看待地产泡沫和宏观调控下的企业发展?

田国强:作为香港最大的地产商之一,我们始终认为宏观调控对企业来讲是件好事。香港的大型房企有一个共性,它们都经历了亚洲金融风暴和全球性金融危机的冲击,因此我们深刻体会到地产泡沫破裂带来的坏处。如果你见证过资产一夜之间“化为乌有”的灾难性后果,那就会明白稳步发展对一个企业,甚至一个行业的重要。宏

观调控是必要的,毕竟之前有段时间内,房地产价格涨到了一个不太合理的程度。

经过这轮宏观调控之后,市场稳定下来之后,房地产市场就会往比较健康的方向发展。在目前日渐成熟的市场环境下,我相信暴涨的局面不会再出现,取而代之的是健康的房地产生态环境,以及稳中有升的楼市。在目前日渐成熟的市场环境下,我相信未来楼市会随着GDP稳步增长。

《金楼市》:刚才提到泡沫,这让人想起近年来商业地产开发量大增,有人担忧会吹起巨大的市场泡沫,您怎么看?我们知道恒基在商业地产开发方面做得不错。

田国强:国内三四线城市已经开始出现商业地产泡沫。以目前GDP增长及消费增长的速度,市场环境并不支撑大量商业地产项目落成,恒基将继续坚持双线发展、住宅与商业开发并重的策略。其中,我们大部分商业项目均是集中在一二线城市之高端项目,投资兴建前会经过企业专业部门及专业机构的严格评估,最大限度地保护项目运营利益,这些项目均以长线持有为主,能为恒基提供稳定收入。



九珑天誉俯瞰图

### 落地

#### 港式精工 需结合当地需求

《金楼市》:您感觉香港和内地的物业有什么不同的特点?

田国强:说到香港与内地物业,我认为各有所长。恒基的最大特点在于空间的充分利用与精工细作,这与香港的居住环境及商业环境有关,因此我们会把自己的开发经验结合当地需求,比如南京的需求,在项目中更好地运用。

《金楼市》:城市化进程带来居住需求的急速膨胀,各地目前也在大力建设保障房,请您结合香港的情况谈谈看法?

田国强:香港有相对成熟的经验,保障房解决了约50%人口的居住问题。从房屋类型来看,有公屋、居屋、夹屋及私人商品房,多类房屋的存在让中低收入人群得到基本的居住保障。居住是民生问题,我们非常赞同发展保障房的方向。