

命悬一线的尚德
谁能拯救?

A2

新经济组织
对旧管理模式的颠覆

A4

应对 2013 年市场
家装职业经理人变动频繁

B1

2013
最佳励志图书推荐

B4

运营商即是开发商,有多少商业地产开发商,就有多少商业地产运营商,这种单打独斗一直是中国商业地产的怪现象。而随着国内商业地产数量的增加,粗放的商业运营方式已使不少项目难以运转。不久前,中粮商业入驻优唐广场,阳光新业携外国财团入驻天津绿游天地项目,商业地产品牌商的加速扩张,正成为国内商业地产发展的新动力。

单打独斗已难生存

不管是北京优唐广场,还是天津的绿游天地项目,这些项目在品牌定位到招商,再到持续运营,先绕开资产证券化这最后一环不说,国内大多数地产企业都是住宅起家,真正专注于商业地产的房地产企业屈指可数。”阳光新业地产股份有限公司执行副总裁杨宁表示,“虽然凯德、恒隆等新加坡系、港系等成熟的商业地产开发商在市场上的份额有一定的份额,但是它们毕竟占据的份额不高。绝大多数商业地产项目的开发者,还是刚刚开始从住宅转向商业地产的开发,管理运营经验都相对不足。”

与此同时,不少商业品牌已在商业和用户中形成了品牌价值,扩大市场份额,规模化运营已经成为下一步发展的重要途径。据公开资料显示,阳光新业已在天津、上海分别与日本三菱商事等开展了商业管理服务输出业务。此外,据介绍,在杭州、嘉兴、绍兴等城市,也有多个此类项目,多个项目即将签约。“没有新项目带来的与品牌商持续的沟通,也会影响企业的持续发展。纵观国外的商业地产成熟地区的现状,商业地产的最终格局一定不会是鱼龙混杂,而是一些大型企业通过规模化,实现运营管理上的高效率。大型商业在招商、项目管理、后期运营方面,都可以通过规模化来实现高效率。”杨宁表示。

作为重资本商业,商业地产往往会沉淀企业的大量资金,这为品牌企业的扩张增加了不少障碍。品牌商业企业要完全通过自身企业资金进行拿地开发,在现阶段也很难持续。“北京四环内的一个项目就会占用企业几十个亿的资金,如果不停地通过拿地来扩大规模,任何一个纯商业企业都吃不消。”杨宁说。

阳光新业在天津最新开业的绿游天地项目,就是与某外国财团合资成立公司后将该项目租了 15 年。据了解,除天津项目外,阳光新业还与稳胜基金在商业地产领域进行合作,共同寻找有价值的商业物业。“长远来看,资本方与运营团队的组合必然是趋势之一,商业的未来必将规模化与证券化,小企业如果仅靠自身单打独斗,其生存的难度将会越来越大。”杨宁表示。

资方跃跃欲试

与此同时,作为商业企业扩张的重要推手,国内商业地产基金也日趋活跃。资本市场往往是推动行业发展的重要动力,国内商业地产市场也不例外。长久以来,国内商业地产与国际成熟模式的最大区别之一,就



商业地产开发兼运营难生存 输出管理成突破口

国内一些较早进入商业地产运营的企业开始选择仅对外输出管理,资金沉淀的问题则由投资机构来解决。开发商提供土地,商业项目由品牌运营企业与投资机构共同接手,这种 2+1 模式,既解决了品牌商业企业扩张时的资金障碍,也解决了单个开发商运营能力不足的管理问题,同时还可以为投资者提供一个相对稳定可靠的资金回报。

是国内的商业地产一直缺少专门投资企业的介入。但从 2012 年上半年起,国内一些投资企业逐渐由以住宅为主要投资方向,转向商业地产领域,例如金地集团(下称“金地”)旗下的地产基金管理公司稳盛投资管理有限公司(下称“稳盛投资”)组建了专门的地产业地产基金管理公司;专注于零售商业地产投资的汉威资本筹备了一只新的大型购物中心基金;中信资本旗下新成立的零售物业基

金则表示将在 2012 年完成 3.75 亿美元的募集投资;美国的保德信房地产基金成功收购了位于广州海珠区的中海光大购物中心项目……

“绝大多数地产基金为了尽快退出而选择了投资可以‘快进快出’的住宅领域。由于商业地产的周期较长,退出困难,相对住宅的直接销售,其后期运营管理也更为复杂,不少基金开始创办时基本‘躲开’这一投资领域。”上海某地产基金经理对记者表示,“但是,2012 年以来,在‘限购’持续的背景之下,住宅项目和商业项目的市场地位正在发生变化,致使众多基金开始关注商业地产领域。”

稳盛投资 CEO 吴涛还曾对媒体表示,稳盛投资已成功募集 6 亿元的商业地产基金并投资两个商业地产项目,其他新的商业地产基金也在紧锣密鼓地筹备中。

高和投资副总经理、原阳光厚土商业地产基金创始人总经理陈方勇就曾一语道破投资住宅与投资商业地产对于地产基金而言的不同意味:“对于住宅项目,如果是快速现金流项目,即使用基金拿地,也会理解为拆借行为,资金充裕的开发商一定会尽早让基金退出,地产基金只能做短期,而商业地产的出路在于资产证券化,商业地产本身金融属性就很强,因此可以做长久。”

“零售商业物业最大的卖点在于物业通

过招商和运营,是可以实现差异化的,而且‘差异化’带来的租金可以出现溢价。比如北京西单大悦城和新光天地,以及阳光新业开发的阳光新业广场,租金水平都是超出同地段的其他零售物业。这恰恰是可以吸引投资者的地方。”金地稳盛基金助理总经理王刚表示。

与此同时,相对写字楼物业而言,零售商业创造溢价更具有机会。“写字楼的经营是紧密跟着经济大势走的,这在北京 CBD 写字楼从 2008 年金融海啸到目前租金回升,就可以很明显地体现。而零售物业的租金则不然,如果经营得当,恰恰可以在经济大势低迷的时候,创造出高租金的业绩。”王刚认为,对于不同风险偏好的投资人而言,围绕这类物业所打造的基金恰恰能够为投资人提供“低风险、稳定性高”的投资选择。



冯仑: 商业地产发展前景 优于住宅地产

众所周知,当前的楼市,住宅地产仍受政策调控和多方面压力,而不受调控影响的商业地产便成为地产企业瞩目的方向。西安建设国际化大都市蓝图,将使“城市化”纵深前行,西安商业地产将与住宅地产共同扛鼎西安经济的未来发展。

目前,相比商业地产,住宅地产的投资预期正在出现变化。以前,大家投资住宅是希望保值增值,但现在预期变化了,很多人已不抱住宅价格快速回升到以前水平的期望。不仅仅是限购这些政策,未来还可能出现更多的税收风险,包括房产税、遗产税及交易环节税等。这些因素使得大家开始越来越谨慎。从整体趋势上来讲,住宅越来越趋于稳定,市场供需接近饱和,同时,投资“热钱”越来越多地转到非住宅方面。商业不动产正经历一个快速成长时期,未来 5-10 年,商业不动产将取代住宅成为下一轮房地产投资的明星。

(家居网)

开发商转战商业地产 为拿地盯上酒店投资

景气分析)报告指出,目前中国平均每四天就有一家国际品牌饭店开业,中国成为世界上增长最快、同时又是竞争日益激烈的饭店市场之一。

值得一提的是,一份来自全国各地饭店管理公司的问卷调查显示,华南区饭店市场在 2012 年预期业绩并不理想:入住率预计下滑 8.7%;日平均房价下降 6%;而“每间可出租客房收入”则大幅下跌 17.8%。这种现象在华北、华东、华中和华西并没出现,对于三大指标均呈负值。仲量联行中国副总裁何超分析,2012 年新进入华南区域的饭店客房数量非常可观,所以现有饭店对业绩的预估比较谨慎。何超坦言,竞争的加剧,使得华南区饭店房价的降幅之大确实出乎意料。

投资酒店意在拿地

为何开发商投资酒店业的热情越来越高?

何超认为,中央政府对房地产进行

每四天开一家国际品牌饭店

从观察的 35 个城市来看,2011 年饭店客房数量的增长率为 14.4%。其中一线城市的增长率保持稳定,而二、三线城市新增供给将可能持续增长。预计截至 2014 年年底,二、三线城市饭店供给增长率将分别达到约 21.5% 和 28.6%。

日前,仲量联行酒店集团和中国旅游饭店业协会共同发布《中国饭店市场城市

信誉是最重要的 社会资本

我们知道,经济学里面有三种资本概念,第一种是传统的资本概念,就是物质资本,就是货币转化为生产资料,投入了厂房、机器、设备,这叫物质资本。

到了二十世纪 60 年代以后,出现第二种资本概念,就是人力资本,企业人身上的技术、知识、经验、智慧这就构成了人力资本。人力资本出现以后,大家普遍认为是物质资本和人力资本共同创造的财富,而这两个相比,人力资本更重要。为什么人力资本更重要呢?因为当时正是第二次世界大战结束以后 20 年左右,大家看到德国被炸了,可是很快经济起来了,物质资本损毁了,但是人力资本还在,德国靠人力资本,德国经济复兴了。

到了二十世纪 70 年代左右,出现了第三种资本概念,就是社会资本。社会资本什么意思?不是我们现在报纸上到处在用,社会资本的概念,我们现在报纸上到处在用,怎么用的呢?就是指民间资本,民间资本叫社会资本。但是,在经济学里面,社会资本有它特定的含义,社会资本是无形资产。从什么说呢?从人际关系来讲,有人际关系了,就有社会资本了。广东为什么发展这么快?因为它有充足的社会资本,有那么多华人、华侨、港澳同胞,所以它社会资本充足了。浙江为什么发展那么快?浙江有它的社会资本,因为它的同乡关系,同家族关系,都是社会资本。

社会资本的重要性也表现在这样的地方,就是说它表明了经济活动、社会活动都是人和人之间的关系问题。你有信誉,别人会拉你一把,如果你没有信誉,你朋友再多也不成为朋友了,因为人家都不相信你了。所以,西方有一句重要的话叫你骗了所有的人,最后你发现你被所有人骗了。如果一个官员,你发现你只听那些假话高兴了,全都跟你讲假话,你不是被所有人骗了吗?道理是一样的。所以说,在今天我们讲社会责任,应该牢牢记住,它是两条底线,一条底线法律底线,任何人不能违背,不能突破法律底线。第二个底线是道德底线,一定要坚守道德准则,如果道德底线破了,没有人跟你来往了。所以,这是对我们讲社会资本问题的重要性。

另外,我们经常谈社会责任,要记住这一点,社会责任跟宗教有关系,或者跟信念有关系。宗教主要就是讲人的天职,天职是什么意思?解释为什么资本主义在十六、十七世纪的时候能在荷兰、英国兴起,它可以说明一些问题。当时宗教革命叫清教,不是到教堂里念圣经,唱赞美诗,它也不是说让你进修道院,也不是说你把钱捐给了政府,都不是,人的责任在哪里?天职在哪里?勤劳劳动,积累财富,创造事业。你只有拼命干活,这样积累的财富就是你的天职,这样就产生一种不断地前进的动力。

以我们国家来说,本来是有的,从鸦片战争一直到中华人民共和国建立的初期,全国上下受帝国主义侵略 100 年了,100 年忍辱过来了。东北、西北、西藏,五六十年代初期都这样讲,但是新文化大革命出现了,人的信念没了,中国现在的危机是信念危机,这种情况下,信念从哪里来?一种颓废主义的思想就出来了,就妨碍了中国的前进,也是每个人没有社会责任感。所以,社会责任感在今天来说,需要有了新的信念来指导大家,这样才能把国家建设得更好,把我们的社会建设得更幸福,使每个人都能在这当中发挥自主作用。

(厉以宁)

传递价值 成就你我

芙蓉王

文化头条新闻

湖南芙蓉王文化传播有限公司

