

中国摩天大楼热：回报期考验开发商

白亚静 报道

现在的中国正在兴起一场“摩天大楼热”。

一方面，一线城市核心区域地块资源日益稀缺，大量房企寄望“旧城改造”腾出土地；另一方面，伴随着产业转型，一线城市的商业租金已连续 5 年上涨。

在此背景下，中国各大城市再次兴起一场向天空突破的竞赛。9 月 17 日，天津 117 大厦第 84 层混凝土浇筑完成，达到 416.91 米，成为中国北方最高楼。此前稍早，南京、武汉、广州、上海和深圳等地的天际线也被陆续刷新，如广州东塔的 530 米，上海中心大厦的 632 米、深圳平安金融中心的 660 米……

数据显示，全球 300 米以上的超高层建筑目前正在建的有 125 座，其中 78 座在中国，占比达到 62.4%。记者注意到，对于这场“摩天大楼热”的主导者地方政府而言，增加税收或是其推动建设的初衷。而主要参与者——成熟的开发商将收获业内声望、低廉的土地以及便捷的高额融资。

在建高楼多在二、三线城市

城市天际线正在不断被拔高。

9 月 17 日，在建的天津 117 大厦达到 416.91 米，超越 415.2 米高的天津广播电视台塔，成为为中国北方第一高楼。

9 月 12 日，绿地集团邀请多家媒体参观在建的成都绿地中心，该项目预计 2017 年完工，468 米的高度将助其成为西部第一高楼。

6 月 22 日，339 米的重庆第一高楼，因直入云霄，当地市民误把乌云视作浓烟，闹出一场虚惊。

5 月 20 日，南京方面传出消息，规划中的鱼嘴核心区将树起两座超高层建筑，一座 600 米，一座 500 米，远超目前南京最高楼 450 米的紫峰大厦。

随着城市天际线不断刷新，关于摩天大楼的高度标准也水涨船高。1985 年，高达 160 米的深圳国贸大厦竣工，成为当时中国最高楼。1995 年，384 米的地王大厦竣工，成为当时亚洲最高楼。然而，到了 2011 年，京基 100 以 441.8 米取代地王大厦成为深圳新一代地标时，却仅是国内第五高楼。

以前在中国只要超过 100 米就算超高层，然而根据目前世界超高层建筑学会的新标准规定，300 米以上才能列为超高层建筑。“根据这个标准，目前全球有 79 座超高层建筑，其中 25 座在中国，占比 31.6%；全球在建的有 125 座，78 座在中国，占比 62.4%”，世邦魏理仕中国区资产服务部资深董事吴沂城称。世邦魏理仕的报告显示，目前超高层建筑主要集中在中国、美国、中东，其中又以中国为首。

城市天际线被拔高之时，高层建筑的更迭速度也愈来愈快。在深圳，超越 160 米的深圳国贸大厦，用了 10 年，但超越 441.8 米的京基 100，仅用了 3 年。今年 7 月 14 日，尚未竣工的平安金融中心大厦主体高度已达到 448.3 米，正式超过京基 100。该项目预计在 2016 年竣工，届时主楼 118 层，塔尖高度 660 米。竣工后，将超过上海中心大厦，成为中国第一高楼。

在世邦魏理仕策略顾问部董事黄易里看来，超高层建筑多出现在区域中心城市，当这些城市的经济发展到一定程度后，一方



面核心区域的土地日渐稀缺，写字楼租金不断上涨，另一方面开发商经过多年建设普通高层，积累了大量经验和资源，这时上马超高层建筑项目便水到渠成。

2014 年 9 月 17 日，记者在深圳平安金融中心大厦工地看到，该项目所在地——福田中心区已高楼林立，似无空置地块。吴沂城向记者表示，对于一线城市而言，土地供应不足也是政府规划建设超高层建筑的原因之一。

不过，并不是只有一线城市在建超高层建筑，二线城市的热情同样不可小觑，如南京紫峰大厦 450 米，武汉绿地中心 606 米，天津 117 大厦 597 米，苏州中南中心 729 米。在今年某论坛上，吴沂城曾表示，中国在建的 78 座超高层建筑分布在全国 29 个城市，一半以上在二、三线城市。

地方政府成主要推手

对于地方政府而言，建设高楼虽有政绩因素的考量，但又不止于此。多位业内人士表示，这更像是一场政府放长线钓大鱼的好戏。

黄易里表示，为了吸引优质开发商前来建设超高层建筑，当地政府往往会在出让土地的价格上让步，这意味着土地出让金并不是政府的目标，或许税收、区域形象和招商引资等其他因素才是。

黄易里估算称，如果建设 100 米高的建筑，建筑面积一般在 5 万平方米左右。如果建设 300 米高的建筑，建筑面积至少将达到 15 万~20 万平方米。

在她看来，建设超高层建筑，一方面提升了核心区域的土地使用率，增加了纳税企业数量；另一方面，地区的区域形象得到大幅提升，更有利于吸引优质企业将总部迁移至该地，这些都将给当地政府带来丰厚的税收。

在业内人士看来，中国近年的高楼热，离不开地方政府、开发商和租赁客户三方基于自身需求的推动。不过，黄易里认为，地方政府始终是主导因素，建设超高层建筑多由地方政府的城市规划所决定，往往在出让土地时就已规定好最低建设高度。

除此之外，超高层建筑还将直接拉抬当地招商引资的金额，给一些城市直接带

来至少 30 亿元~50 亿元的投资，黄易里保守估计道。

但是，能否顺利收获丰厚的税收，还与当地的产业状况、经济发展程度相关。吴沂城曾表示，目前超过六成的超高层建筑集中在二、三线城市，比如重庆、南宁等地，而当地已出现供过于求的问题，超高层建筑的出租率堪忧。

楼高租金不见得高

超高层建筑带给开发商的，不一定是高额租金。

对于多数参与进来的开发商而言，预期收益是推动其建设超高层建筑的动力。因为整体来看，建筑的楼层越高，租金越高。世邦魏理仕报告显示，超高层写字楼在首轮租金调整结束之后，会比周边甲级写字楼获取更高的租金，溢价一般在 10%-40%。

吴沂城表示，高度并非影响租金涨落的核心要素。他举例道，虽然北京、广州是最高建筑租金最贵，但是上海、深圳等地就不是。在他看来，影响租金的关键因素有三：建筑本身的地理位置以及所提供的功能、开发商和物业的品牌、高层建筑的管理服务。

不同性质的企业对建筑功能有不同需求。以占甲级写字楼市场主力客户——金融企业所需服务为例，直接负责运营高层建筑的广州国际金融中心项目招商总监石坚涛曾表示，以前银行办公室不需要配备金库，但现在办公室也一定要配备，而且金库的承重甚至达到 2 吨，所以需要不断更新硬件服务。

9 月 17 日，记者来到罗湖中心地带，曾经的深圳地标建筑地王大厦、京基 100 相去不远，地王大厦内部购物空间不足，装饰虽然豪华但略显老旧。与福田中心区金融、贸易等企业扎堆的浓厚商务氛围相比，地王大厦和京基 100 周边似乎更有生活气息。

吴沂城告诉记者，目前地王大厦的租金偏低，月租金在每平方米 120 元~150 元之间，京基 100 的月租金为每平方米 200 元左右。而从未成为深圳最高楼的嘉里建设广场平均月租金为每平方米 380 元，最高要价甚至达到每平方米 400 元。

高额租金是由供需情况决定的。一线城市有限的甲级写字楼市场供应，以及不断增加的第三产业企业数量，推动了近年租金不断上涨。仲量联行深圳董事总经理夏春毅就曾表示，2014 年深圳甲级写字楼的租金将同比上升 8%-10%。

超高建筑回报期较长

开发商建设超高层建筑的收益，要从两方面考虑：产出和投入。在黄易里看来，虽然建筑高度不一定能带来高租金回报，但是往往带来更低廉的土地以及更便捷的高额融资。

黄易里表示，建设超高层建筑的风险并不一定会大于普通建筑，关键在于拿地成本和融资能力。一方面，能够建设超高层建筑的开发商，往往会从政府手中获得较为低廉的土地；另一方面，开发商的启动资金达到投资额的 35%就可撬动项目，在建设后期，因为超高层建筑的估值高，开发商还可通过抵押等方式获得便利的高额融资，利用滚动开发提供现金流。

以建设武汉绿地中心、大连绿地中心等超高层建筑的绿地集团为例。据《瞭望东方周刊》报道，2009 年，南昌市政府、济南市政府都曾为吸引绿地集团在当地建设超高层，捆绑低价住宅用地。此外，有绿地项目之地便有众多银行组成的银行团身影。在业内人士看来，正是绿地的超高层建筑，使得其拿地成本低、融资能力强。

不过，风险低只是对相对成熟开发商而言，超高层建筑的回报周期一般较长。世邦魏理仕资深董事林天春曾表示，对于超高层建筑的开发商而言，回报期基本在 10 年左右，如果市场处于供大于求状况，开发商还需深耕品牌，周期将进一步拉长。

不同的企业对回报期有不同要求。黄易里表示，一般而言，资金充沛的开发商多选择长期持有物业，通过租赁及增值来实现投资回报，反之，则多选择持有部分核心物业，而通过销售快速收回投资，缩短回报周期。对于自持的资产部分，据高力国际市场研究与项目咨询部董事陈厚桥介绍，有多种运营模式，既可自己组建物业经营，又可委托管理，也可引入专业管理团队合作经营。

险企海外投资不断 阳光泰康也出海

梁小婵 周亮 报道

去年 7 月中国平安伦敦买楼之后，中国险企海外投资已成潮流。

希尔顿全球日前宣布，与安邦保险集团股份有限公司签订协议，同意安邦以 19.5 亿美元收购纽约华尔道夫酒店（Waldorf Astoria New York）。这也是公开的中国险企第三单海外房地产投资。而记者近日亦从业界获悉，阳光保险集团、泰康保险集团等亦有意在欧洲寻找合适的物业资产进行投资，并在考虑酒店物业的投资价值。由于希尔顿酒店负责管理华尔道夫酒店的有关物业情况，因此安邦集团可获得固定的收益。不过目前尚未清楚有关的回报情况。

安邦巨额购华尔道夫酒店

安邦保险集团以 19.5 亿美元收购纽约华尔道夫酒店成为目前保险公司投资海外房地产出价最高的企业。记者从业界获悉，此次安邦保险集团的房地产购买应出自其团队。

不过目前尚未清其购买的是自有资本还是保险资本。根据中国外管局今年 7 月一月份外汇业务管理名单，安邦保险集团等保险机构可从事外汇相关的业务。

据悉，安邦保险在竞购过程中击败了至少两家对手。根据协议，安邦保险将立即支付 1 亿美元的交易保证金，并承担酒店约 5.25 亿美元的抵押贷款。据披露，交易计划在 2015 年新年之前完成。

华尔道夫酒店入住率 75.6%

纽约华尔道夫酒店位于纽约曼哈顿公园大道 49 街和 50 街之间，是纽约地标性建筑之一。记者从希尔顿全球 2014 年 2 季度报告获悉，截至 6 月 30 日的前三个月，华尔道夫酒店酒店的入住率为 75.6%，较 2013 年增长 0.9%；而日均房价（ADR）为 316.52 美元，较 2013 年增长 5.3%，而每间可销售客房收益（RevPAR）为 239.15 美元，较 2013 年增长 6.6%。

此外，记者获悉，华尔道夫酒店在美国拥有两家酒店，拥有房间 1601 间；而其管理的酒店有 12 家，房间有 5798 间。而其在欧洲亦拥有两家酒店，463 个房间。在中东与非洲、亚太地区则主要管理相关酒店。

尽管业界认为其投资回报超过 5%，不过该份公告并未披露有关消息。不过，由于希尔顿酒店负责管理华尔道夫酒店的有关物业情况，因此安邦集团可获得固定的收益。

而记者亦从海外房产有关人士处获悉，美国的养房成本不低，特别是大规模的维修。事实上，美国是有相关的房屋质量检测机构的，他们可以帮助客户对房屋的结构质量进行评估，然后指出所需要维修的地方以及估算所需要的费用。

有险企考虑欧洲酒店物业

随着安邦购下美国地标建筑，亦有其他大型险企集团寻求在欧洲寻找合适的酒店物业。

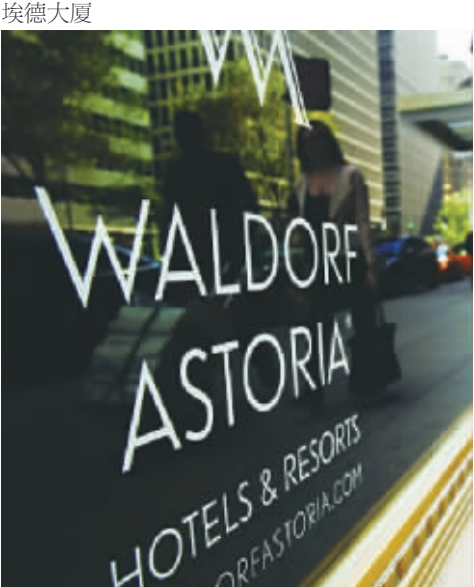
第一太平戴维斯的海外人士早在 2013 年时曾亦对记者表示，他们已在帮一些中国公司寻找海外投资的机会，“包括商业房地产和住宅房地产投资”，而目的地包括欧洲、英国和伦敦。该位人士表示，这些中国公司亦在有条不紊地开展深入研究和分析是否符合投资需求。

据记者获悉，此前英国业界曾表示，有超过 20 家中国大陆和台湾地区的大型保险公司正在考虑进军欧洲房地产，部分公司已在寻找房地产资源，而这些投资者或至少在英国投资 100 亿英镑。

不过，亦有从事海外房地产的人士称，目前欧美地区的房地产资产价格已处于较高水平。

中国险企海外买房一揽

2014 年 10 月安邦保险集团以 19.5 亿美元收购希尔顿旗下的纽约华尔道夫酒店
2014 年 6 月中国人寿联合卡塔尔控股，7.95 亿英镑购入伦敦金丝雀码头 10 Upper Bank Street 大楼 90%股权
2013 年 7 月平安 26 亿英镑购入伦敦地标劳埃德大厦



钟振宇 报道

近日，四川省机关事务管理局、四川省财政厅、四川省科技厅、四川省经济和信息化委、四川省发展改革委等 5 部门联合出台《四川省政府机关及公共机构购置新能源汽车实施方案》。根据《方案》，省直机关 2014 年购置的新能源汽车，占当年配备更新总量的比例不低于 10%，2015 年不低于 25%，2016 年不低于 30%，以后逐年提高。

鼓励环卫、邮政、旅游、公交等使用新能源汽车

《方案》提出，政府机关及公共机构购置机动车辆，应优先选用新能源汽车。其中，用于机要通信、相对固定路线执法执勤、通勤等车辆配备更新时，应使用新能源汽车；鼓励在环卫、邮政、旅游、公交等更多领域广泛购置使用新能源汽车。

新能源汽车，包括纯电动、插电式混

合动力(含增程式)、燃料电池汽车等。以城区内行驶为主、运行路线相对固定的公务用车，可选用纯电动汽车或其他类型新能源汽车；其他地区可根据实际条件，选用插电式混合动力(含增程式)汽车、LNG 汽车或油气双燃料汽车。

政府机关及公共机构购置新能源汽车，可享受财政补贴，具体补贴标准按照中央和地方财政补贴政策执行。其中轿车(含机要通信用车)采购价格扣除财政补贴后，不得超过 18 万元；越野车、商务车、面包车等采购价格扣除财政补贴后，不得超过当地党政机关公务用车配备使用标准。

凡使用财政性资金的，应从工信部定期发布的《节能与新能源汽车示范推广应用工程推荐车型目录》中选择采购。

省直机关今年购置比例不低于 10%

《方案》提出，省直机关及教育、科技、

文化、卫生、体育系统，2014 年购置的新能源汽车，占当年配备更新总量的比例不低于 10%，2015 年不低于 25%，2016 年不低于 30%，以后逐年提高。

在市(州)方面，2014 年至 2016 年，成都、泸州 2 个国家新能源汽车推广应用城市，当年购置的新能源汽车，占配备更新总量的比例不得低于 30%，以后逐年提高；甘孜、阿坝、凉山三州，今年更新比例不低于 10%，2015 年不低于 20%，2016 年不低于 30%，以后逐年提高；省内其他城市，今年更新比例不低于 10%，2015 年不低于 25%，2016 年不低于 30%，以后逐年提高。

《方案》提出，各级公务用车主管部门应统筹考虑公务用车制度改革进程，将新能源汽车按年度购置比例逐级分解细化；各单位在编报年度公务用车配备更新计划时，应当明确购置新能源汽车的数量，严格执行各年度购置比例。新能源汽车购置配备严格执行有关规定，不得超过核定的编制数量。

新增或改造停车场 考虑新能源汽车充电需求

《方案》提出，政府机关及公共机构新增或改造的停车场，应当结合新能源汽车配备更新计划，充分考虑新能源汽车充电需求，设置新能源汽车专用停车位并配建充电桩。随着新能源汽车购买比例增加，在现有停车场中逐步增设充电桩。

各级财政部门会同公务用车管理部门，制定新能源汽车充电、维护等运行费用定额标准，核定运行费用，列入部门预算。市(州)政府在制定和执行机动车限号行驶、牌照额度拍卖、购车配额指标、道路优先通行等制度方面，应对新能源汽车适当给予政策优惠。

《方案》要求，各级公务用车主管部门会同相关部门，加强对新能源汽车购置情况的监督检查，将执行情况纳入公共机构节约能源资源绩效评价考核范围。