

稳健投资：目测热门产品含金量

酒店式公寓
风险较低

陈则明
上海社会科学院房地产业研究中心博士

酒店式公寓这类产品的投资回报率较商铺、写字楼都要更低，每年约 6%—8% 左右。但是这并不是说酒店式公寓市场没有机会，从投资的角度来看，酒店式公寓对资金和运营管理的要求比其他商业项目稍低，投资的选择也比较多。

当前，酒店式公寓主要有两类。一类是“小户型单身公寓”。这类物业从 2000 年开始进入上海住宅市场，以“小户型、低总价和酒店式服务”为主要卖点，赢得了大量上海年轻白领和投资客的青睐。

另一类则是以高端客户为主要服务目标的、有统一的酒店式经营管理的物

业。此类物业从 1990 年代初期开始，主要为在上海从事商务活动的外籍人士提供国际化的居家服务设施。

虽然酒店式公寓回报率不高，但是风险较低。据统计，上海以长租客为主体的酒店式公寓出租率一般都在 90% 以上，出租率较有保证。

酒店式公寓产品的核心在于服务，主流市场是商务需求，需要比较成熟的商务环境，在商圈综合体中，投资酒店式公寓更加容易获得成功，交通枢纽综合体都不太适合长期居住，因此要考虑这个因素。在新兴区投资酒店式公寓，要关注其周边产业的发展。

写字楼
远郊比近郊好

施建刚
同济大学房地产研究所所长

随着自贸区的落地，越来越多的大企业将落户上海，对写字楼的需求将越来越大。整体上看，上海写字楼市场长期向好。近年来，传统的办公区，受土地价格奇高，土地供应瓶颈等因素制约，已经远远不能满足市场需求。目前来看，起码要在增加 50% 左右才足以支撑需求，因此将会有大批新兴商业办公中心，吸收外溢市场需求，例如北外滩、大虹桥、传媒港等区域。

但我认为市中心和远郊区的写字楼产品的潜力较大，而近郊区的则要相对差

一些。因为市中心的区位优势更加明显，而远郊能够提供厂房和更好的办公环境，相比之下，近郊的写字楼则略显尴尬。

此外，有一定特色的小高层独栋写字楼也有较大潜力。例如一些更适合作为证券、投资等金融企业，或动漫、媒体等新兴行业企业的办公楼。据统计，租赁型甲级写字楼一年内可实现 60% 到 70% 的去化率，但超高层建筑要实现同样去化率需要花费将近 3 年时间。超高层建筑中商业部分在夜晚很容易出现“空楼”现象，其解决办法就是走特色路线。

投资商铺
风险高
利润大

蔡为民
知名房产专家

商铺的投资前景，主要和三方面内容相关。一，地段优势，人们能够通过很便捷的交通工具来此消费。二，人流量，这与地段优势是相关联的，地段好，人流量自然会多。三，商铺自身的优势，包括商场人流动线设计是否合理，最重要的是商铺所在商场的定位与后续经营。

传统的老商圈，不少商场都具备前两者的优势，但是有的商场因为后续经营出现问题，使得大把资金大打了水漂。

投资失败率较高的基本都是全部散卖的商铺，因为，在竞争激烈的当下，商场一旦经营不好，商铺的出租率就会降低，这样一来，就会进入竞相调低租金的恶性循环，使投资收益缩水。

近年来，消费力由市中心逐步外移，

城市副中心得到快速发展，因此近郊区商铺发展不错，而部分远郊区由于还未到城镇化发展阶段，所以较有压力。

目前，郊区正处于培育的过程，要注意的是，同一个区域不应有太多的城市综合体，且不能太散应该聚集在一起，但是数量不可多，具体要视人口导入、社会消费品零售总额及外来消费人口等来判断承载能力。

商业地产要发展，仅仅靠商业基础配套要求已经远远不够，对商家来说还需要升级，应该要增大以体验式为主的产品的比重，更能吸引顾客，加大人流量，吸引消费。近郊地区的商铺，如果企业、地段、运营这三者的“成色”够足，那么含金量就高，值得投资。

投资市中心
要选准业态

陈晟
中国房地产数据研究院执行院长

商业地产土地建设的速度若远大于买气积累的速度，即可判断商业地产存在泡沫。以此来看，泡沫明显出现在二、三线城市。而像上海这样的一线城市，社会消费力较强，整体租金回报率高，再加上自贸区设立和迪士尼建设等利好，推动了大量的人口导入，整体来说更加健康，也相对稳定。

当然，目前确实存在一些区域错配的现象，有向两极发展的态势，较热的区域越加火热，而冷清的区域则“死气沉沉”。例如，黄浦江沿岸，各家商业地产都打出了“东外滩”、“南外滩”等外滩概念，且提供的商业体量都较大，存在“透支”嫌疑。

但即便如此，上海机会仍然很多。随着迪士尼的建设和自贸区的成立，上海今后的投资需求会更多。

我认为投资将沿着东西向延伸，就投资而言，虽然商业地产财富增值不大，利润在每年 5%—10% 左右，但是这个数字已经超过了目前的 CPI 增长速度，相对比较稳健。

就投资的趋向来说，商业地产不一定在市中心就比较好，主要看区域的人流集中度和交通是否通达。如果投资市中心，一定要有眼光，选准适合市场的业态；而非市中心，一定要选择成本低的洼地产品，注重人口聚集的地方。

■商业地产市场热点项目



【绿地中央广场】“云中心”领跑商办市场

绿地中央广场是绿地集团在闸北中环较为成熟的大宁商圈打造的“第六代”商办，项目最大的特色是被称作“云中心”的智慧办公系统。

借助“云中心”，能够将各类资源进行快速整合，以满足庞大的商务需求。作为“智慧城市”的首个试点项目，绿地中央广场还能同时享受“大张江”、“云基地”的双重政策优惠。

【虹桥·协信中心】虹桥唯一地铁办公集群

虹桥·协信中心位于虹桥商务区核心，包括 9 栋总部办公楼，1 栋商业文化发展中心。项目集合了花园式生态、全私密办公空间、纯甲级商务品质等优势组合。

除了独特的总统办公楼设计，虹桥·协信中心还将打造一座商业文化展示中心。项目极有可能成为大虹桥区域内新的艺术地标。

【金山万达】“上海最好的万达广场”

作为在上海的第六座万达广场，金山万达广场是今年万达布局全国的重点项目，万达集团内部的说法是，“有望打造成为上海最好的万达广场”。

据了解，项目齐集购物中心、室外步行街、商务办公及精品住宅等多种业态。其中，项目商业面积 21 万平米，将打造成为集吃喝玩乐购于一体的一站式消费商业中心。此外，得益于万达优质的商业资源，项目室外商业街亦受到火爆追捧，目前不少国内知名品牌已经表示愿意抢购进驻。

【绿地北外滩中心】北外滩稀缺 5A 甲级写字楼

绿地北外滩中心位于外滩—北外滩—陆家嘴围合成的黄金三角区，板块正全力打造世界级的航运中心，未来还将与城市经济、金融形成合力创造上海价值。目前已有大量世界级企业入驻。

值得注意，绿地北外滩中心是整个外滩金三角区内稀缺可售的 5A 甲级写字楼。项目周边外滩路隧道、大连路隧道、新建路隧道贯通浦江两岸，公平路轮渡通航中，轨交 12 号线距 300 米。在城市经济转型背景下，绿地北外滩中心无疑是抢占外滩的上佳良机。