华西都市报

2011年12月22日 星期四
主编 阳后彬 副主编 唐亚 责编 杨弘农
编辑 李孝娴 版式 夏秋 校对 苏琴

翻越2011
榜样中国 2011华西TOP50
四川房地产企业
综合实力排行榜
特别专题

商谋

“商”花怒放

□ 赖黎明

摁下葫芦，浮起个瓢——商业地产在2011年的纵横捭阖，正是得益于中国经济独有的这一套市场逻辑。

肇始于从今年早些时候的政策严控，意外使得商业地产蒙调控反助而得道升天，到年中时泡沫骤起，到年末时“忧商”之声响彻。我们几乎可以断定，虽不能用“覆巢之下焉有完卵”这样的结论来粗暴总结它与大势之间的关系，但至少可以肯定的是，在大小气象共同作用下的楼市，没有绝对意义上的避风港，有的只是暂时未被风浪席卷的长堤而已。当大潮退去，这道长堤上暴露在阳光下的斑驳和裂痕，也许是开发企业最不堪面对的尴尬。

重拾理性的眼镜，人们会惊奇地发现，“结构性机遇”不但没有如期而至，反而听到了“结构性过剩”的预警。本该大有作为的商业地产，在一拥而上的过度开采中，在此起彼伏的浮夸声中，过早透支完它的市场利好面。

大半年来，关于商业地产，人们至少弄清楚了三个基本事实：一、商业地产绝不是开启下一个黄金十年的那把金钥匙；二、极少数人玩商业地产有功力，大多数人是权宜之计；三、商业地产是投资者对冲货币危局和开发企业短时间舒缓现金流的灵丹妙药。我们有理由认为：目前将近百个城市综合体觊觎台前幕后、国际城南数以几百万方计的写字楼库存、三年内恐将泛滥的LOFT……已经为半年前的“羊群效应”埋下了可能不堪长远的市场后果，但在短期内，商业地产仍然是经济软着陆背景下的硬通货。

即便我们曾经归纳过，上一个10年我们改善生活，下一个10年我们改善资产，甚至大声疾呼过“弃宅从商”这样近乎疯狂的话语。我们甚至形容过，住宅地产是肥皂剧、是小学生的玩具，商业地产是高智商电影、是大学生的游戏；我们甚至鼓励过大家，甩开住宅空置率带来的负罪情绪，顺势踏上技术流的漫漫征程，并在商业地产堆砌的迷宫里锤炼早该锤炼的品性……现在看起来，这类亢奋之词，着实有着被怒放过快过猛的“商花”蛊惑的嫌疑。

实际上，就今天成都商业地产所呈现出来的市场矛盾而言，大致难逃“欲望难解”这个死结，症结在于欲望如何疏导并合理分配的问题。表面上，是“租金售价比”严重偏离，租金水平又与营业收入之间的比例严重偏离，大有恐现“剪刀差”的端倪，但本质上却是开发商、投资者和经营者这三方如何在一定时间内妥善分配利润空间的问题。

必须指出：商业地产是开发商、投资者和经营者“三合一”的有机整体，是一个不可中断的链条，它应该与城市协调发展，与城市化进程保持同步甚至慢半拍的节奏，才不至于在“阶段性过剩”出现后又去抱“以价换市”的佛脚。

乱相丛生背后，亦有值得庆幸的基本面，成都商业地产的开发态势和市场走势还未触及结构性危机的底限。当务之急是保持客观可量化的租金水平，具体而言是年投资回报率能否维持在5%左右的水平，这是所有商业地产的价值底线。

制图 夏秋

导读

超80家城市综合体 2011的机遇与博弈 T26
商住倒挂 写字楼迈入白银时代 T27
产业地产 2012方兴未艾 T30
第N代投资产品 百花齐放 T31
LOFT 2011最耀眼的单词 T31

PEACOCK CITY
和信 孔雀城
光华中央·76万方国际生活城
Brilliant all over the world Guanghua Center · 760,000m² International Life City
多重礼遇贺新年
品质楼盘超低价 别再错过
喜迎双节感恩季
50-130平米花园舒居 持续热销中
即日起光临销售中心，品鉴焕彩之城，享多重优惠！
※一次性付款优惠5%；按揭、分期付款优惠4%
※入和信会、迎双节感恩、经理推荐房……更多优惠等你来
天府广场
成温邛高速
至温江
光华大道
凤溪大道
柳城大道
南熏大道一段
孔雀城
三环路
柳林路
地铁物业 / 国际商业集群环绕 / 四大焕彩景观组团 / 新古典主义建筑
★焕彩专线★ 028-8888 9888
项目地址:成都·温江南江路666号（凤溪大道与南熏大道交汇处）
开发商：成都赛博特置业投资发展有限公司 | 发展商:成都和信房地产有限公司
HEXIN和信地产 CHENGDU HEXIN REAL ESTATE CO.,LTD 志存高远·诚筑未来
和信·新城市中心 | 和信·融锦云湾 | 和信·水沐天城 | 和信·派都 | 和信·英伦世家 | 谕亭苑 | 万家和花园 | 万家和新城花园
和信网址：http://www.cdhexin.com
★本广告仅供参考，一切内容以政府相关部门批准文件及双方签约的买卖合同为准，最终解释权归开发商所有 ★成房预售温江区字第931号