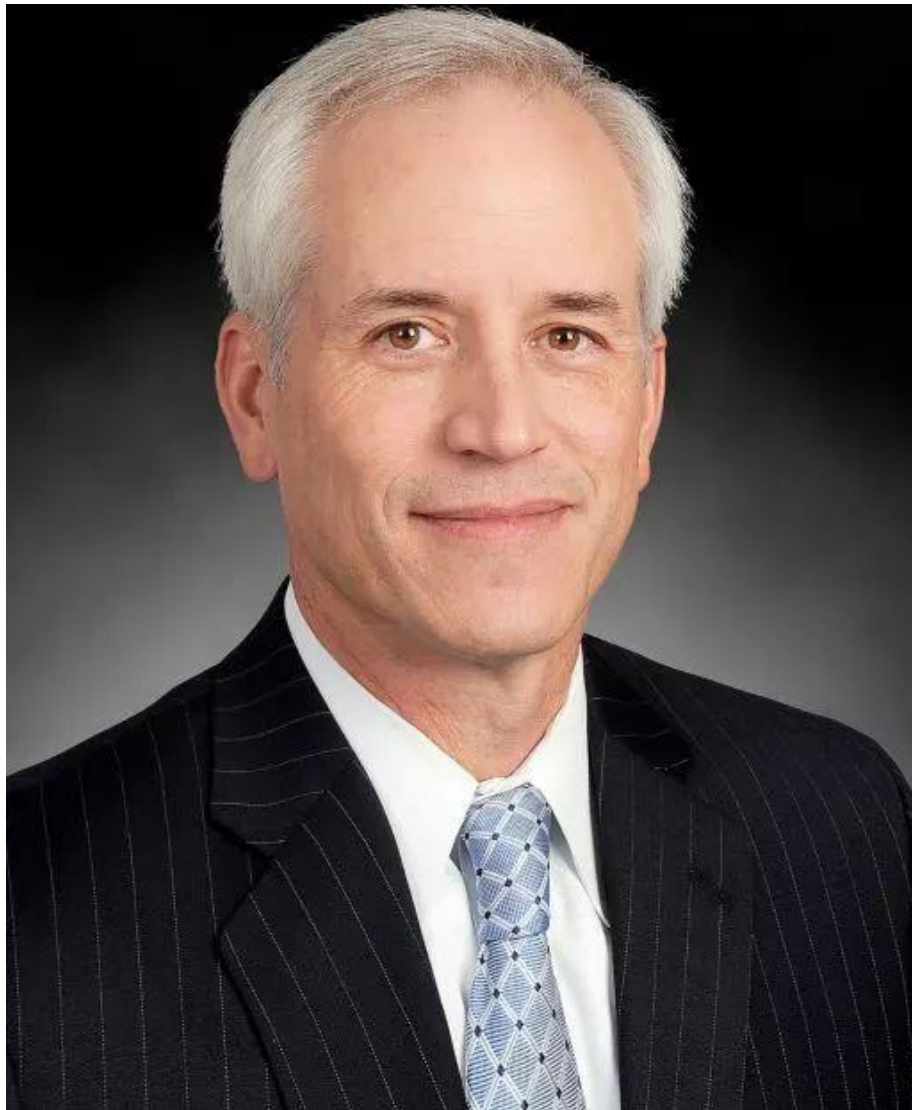


专访瑞银资产管理威廉·休斯: 2018 商业地产投资回归一线城市

Original 2018-02-26 卢宝宜 中国房地产金融 中国房地产金融

中国房地产金融
CHINA REAL ESTATE FINANCE

二线城市房地产市场的大起大落，诠释了国内房地产业面临的机遇与挑战。



瑞银资产管理房地产及私人市场研究及策略主管威廉·休斯

2017 年是中国房地产市场政策频出的一年，针对各类需求实行差别化调控政策，遏制投机购房、支持改善需求，房地产长效机制建立逐步落地。尽管从 2017 年下半年房地产投资增速放缓，但全年全国房地产开发投资额达到 109799 亿元，创下近 7 年来最高点。

近日，在第十八届瑞银大中华研讨会期间，瑞银资产管理房地产及私人市场研究及策略主管威廉·休斯(William T. Hughes) 接受了《中国房地产金融》专访，针对中国及全球房地产领域的投资机会，及 2018 年“一带一路”基建投资展望做了深入解读。

商业地产投资回归实用性

瑞银房地产股票研究部全球主管 Kim Wright 在研讨会上公开表示，预计 2018 年中国房地产销售增速将放缓至 0% 左右。

显然，做这样的预测，与近一年来国内推出的一系列严苛的监管措施有关。限购、提高首付比例等多项打击投机性购房的政策，有效抑制了过热的房地产市场。

但面对趋紧的调控，威廉显得颇为乐观。“其实从 2015、2016 年起，中国已经在加强房地产调控。但这是基于前面更长时间的市场的高速增长。此前，不少地方政府大力推进使得二线城市的市场出现过度开发的状态，因此我们才开始看到中央政府的宏观调控。”

威廉进一步诠释了他认为调控的合理性：“如武汉、西安等二线城市，办公楼的空置率相当高，正是过去过度开发导致的。虽然随着时间推移，这些资产会被较快地吸收，但仍然发展过快。”

二线城市房地产市场的大起大落，正好诠释了国内房地产面临的机遇与挑战。中国经济最大的特点是规模大，包括资产和人口规模，所以房地产市场在短期内能有巨大的发展，这在其他国家是看不到的。但同时，挑战是供应在短期内会堆积，需求需要时间跟上，这样的负面影响也因为中国的“大”而被放大了。

因此，威廉表示，瑞银资产将关注点重新回归到一线城市，尤其如北京、上海、深圳，“因为这三个城市是持续有市场需求的”。

房地产投资也将回归到更为实用的角度。以商业地产为例，在办公楼领域上，仍旧是一线城市中心地段 > 一线城市非中心地段 > 二三线城市中心地段的趋势。在零售地产方面，由于电商的飞速发展，实体购物迎来前所未有的挑战，未来的方向是实用型的、非奢侈型的、基于真实需求的商场受欢迎。

伴随短期调控与长效机制更紧密的衔接，2018年预测中国还将继续大力培育发展住房租赁市场，坚持“房住不炒”、“租购并举”的方向。

谈及租赁市场，William表示：“对于一线城市而言，影响是很小的，因为中国人自古重视买房，一线城市地价高居不下，人们对于购房的欲望也是不曾减弱的。反而是对二三线城市而言，鼓励租赁的政策能有效抑制炒房的现象，利于存量的吸收，影响较大。”

站在投资人的角度，威廉认为这是一个喜闻乐见的政策。让有钱的机构有地可投，让没钱的居民有房可住，是受益多方的。不过，他也强调，租赁在中国还属于较新兴的概念，要想发展得好，还需要两点保证。一是要相信国家政策的持续性，政府仍将持久地推动鼓励住房租赁的政策。二是人们也能接受与适应租赁的理念，持续往这个方向走，才能真正引领市场走向合理发展的水平。

看好“一带一路”

随着国民经济的增长，加之国内房地产市场的调控，越来越多的人选择海外置业。去年下半年起，中资海外购房再次潮起。威廉承认这一趋势，以美国为例，“我们看到境外投资越来越多来自个人而非机构。”

这样的现象导致房地产业的投资性质与投资选择也在悄然改变。由于机构类别的减少，投向欧美高级办公楼的数额也在减少。如中国的个人投资者更愿意投向有成熟的华人社区的地段。

此前，瑞银财富管理还发布了《2017 年瑞银全球房地产泡沫指数》报告，当中指出就全球范围来看，多个城市出现楼市泡沫风险，加拿大的多伦多、温哥华，澳大利亚的悉尼，英国的伦敦，包括中国的香港等多地上榜。

而不管加拿大或澳大利亚，都是近年来中国投资者进行海外资产配置中最青睐的地方。William 给到的建议是，要找“local player”即当地的合作伙伴，才能更好地掌握当地市场的行情，进行准确的判断。

“美国依然是我最有信心的市场，英国受脱欧影响，对其货币走势持谨慎态度。但英美地区的二线城市，还是很好的投资目的地。”威廉还补充道，欧洲市场的一线城市也仍有投资升值的空间。

至于亚洲市场，虽然过去两年众多资本涌入了日本、韩国、新加坡等发达市场，但是这些地区的房地产业常年处于高位，增速放缓是必然趋势，未来回报率仍是较低的。

值得关注的是，资本对东南亚国家楼市的兴趣正在上升，一是这些地方的房价较低，有充分的升值空间，二是“一带一路”倡议的推进。

关于“一带一路”，威廉有其独到的看法。“政策已经成型，民众对这一倡议是怀有信心的。对于沿线的房地产发展而言，无疑是好事。但这是由基建引领的，投资的机遇伴随着铁路、港口等基础设施的建设诞生。”

因此，“一带一路”的机遇也是陆续而来的，例如“一带”的发展将快于“一路”的发展，“一带”沿线铁路经济带国家的发展，先于海港船舶连接而起“一路”的沿线国家。在“一带”带动“一路”情况下，也许对投资者进行区域选择上有一定的参考意义。

来源：中国房地产金融