

五年后，谁还在做商业地产？

“十年前人们在问什么叫商业地产，五年前人们在问谁在做商业地产，而今天人们在问，谁还没有做商业地产。” 在今年的政府工作报告中，国内生产总值增长目标被调至7.5%，这是8年来政府首次将GDP调整到8%以下，目的是着力引导各方面工作转变到调整经济发展方式、切实提高经济发展质量和效益。而一直以来，GDP贡献率超过5%的房地产业，在面临政策和市场的双重压力下也必然要进行调整。

□□ 本报记者 常晶

自2010年国家宏观调控政策的几轮震荡以来，住宅地产经历着从天堂到人间再到地狱的轮回。与住宅地产一次性买卖相比，商业地产具有可持续性、长线性和复合型收益的业态优势，更为重要的是，从目前的形势来看，商业地产是受国家调控政策影响较少的地产项目之一，于是各路资本，正在悄然转型，形成了一股声势浩大的“从商”浪潮，商业地产成为他们避险、淘金的幸福大陆。

然而，在大规模资产转型涌入商业地产后，同质化竞争日益严重，如何警惕商业地产中的泡沫和风险，在近日举行的“2012年中国商业地产年会”上，地产界各路领袖纷纷招，他们认为，突出文化体验的商业地产转型或将成为未来的发展趋势之一。

楼市寒冬，从商诱惑

“十年前人们在问什么叫商业地产，五年前人们在问谁在做商业地产，而今天人们在问，谁还没有做商业地产。”中国商业地产联盟副会长王永平说。未来五年，历经大浪淘沙后的地产业中，人们将拭目“谁还在做商业地产”。

在今年的政府工作报告中，国内生产总值增长目标被调至7.5%，这是8年来政府首次将GDP调整到8%以下，目的是着力引导各方面工作转变到调整经济发展方式、切实提高经济发展质量和效益。而一直以来，GDP贡献率超过5%的房地产业，在面临政策和市场的双重压力下也必然要进行调整。

率先挥师商业地产的房企代表，当属万科。2010年来，一直专注于住宅地产的万科，开始涉足商业地产，相继发布了“万科广场”购物中心品牌、万科生活中心和“万科红新街坊”社区商业品牌、“万科大厦”

写字楼品牌。

2011年11月，中国银泰首次为商业地产项目开战略发布会，一并抛出了三大商业综合体产品：银泰中心、银泰城、银泰MALL，分别剑指一、二线或三线城市的核心商圈和非核心商圈。此前中海地产集团推出了中海广场、中海国际中心、中海大厦系列产品。还有保利、龙湖、招商、绿地等多家做住宅开发的公司都做了类似商业地产产品发布。

根据中国商业地产联盟发布的《2011—2012中国商业地产发展报告》显示，2011年相对于住宅地产，商业地产无论是开发投资额还是新开工面积、施工面积、销售面积、销售额、销售均价增幅全部领先于住宅地产。纵向相比，记者看到商业营业用房开发投资额2011年达到7370.21亿元，比2010年同比增长31.64%，销售额达到6702.46亿元，同比增长25.19%。

地产商手上的住宅过了黄金期，外面的商业地产一片大好，如果还想在地产界保持优势甚至保命，转型做商业地产无疑是诱惑之选。

“蜜月很短，日子很长”

“商业地产在改革开放以来，做了很大贡献，城市面貌的变化跟商业地产的努力是分不开的。”中国商业地产联盟主席、原商务部部长胡平说。走过十余年的历程的中国商业地产，近两年经历了今典集团董事长张宝全所说的从“陪嫁丫头”到“抢手新娘”的变化。

然而，抢滩商业地产的开发商鱼龙混杂，其商业模式、建筑设计、运营管理、招商服务水平参差不齐。为求得发展，一些地产开发商急中生智找到了一个“捷径”，即“傍大款”式地简单抄袭，导致许多城市写字楼、购物商场等“千店一面”。

面对这一现状，中坤集团董事长



开发商盼布局商业地产(漫画 YSC/CFP)

黄怒波分析说：“商业地产的价值是经营，如果没有专业团队、经营能力和商业资源，尽管你盖出的房子跟万达一模一样，但招不到商就等于零。”

据《2011—2012中国商业地产发展报告》中数据显示，2011年全国商业地产开发投资总额接近万亿元，累计同比增长6.4倍，出现爆发式增长。其中北京商业地产成交150.12万平方米，成交总额390亿元，同比增长34%；成交均价2.58万元/平方米，同比上涨7.5%，销售额创2007年以来的新高。然而井喷发展之后，供应过剩带来的泡沫化风险将随之而来。

如何警惕商业地产中的泡沫和

风险，如同改革开放所走的道路一样，商业地产从初期的摸着石头过河，正在走向深水区。王永平预言：“行业在竞争中有前期的圈地、销售、招商，到后期运营管理，数量一定要向质量转变。期间，洗牌式的项目并购不可避免。”对于转型商业地产的企业来说，2012年注定会是纠结的一年，在冒进的大跃进式发展之后，想在未来发展不被吞并，理性的“稳中求进，内涵升级，突出特色”成为必然选择。

正如地产商冯伦所言——蜜月很短，日子很长。转型之痛、前景之忧、模式之变、运营之道，是商业地产开发商必须回答的现实问题。

各路支招，文化博弈

2008年，中国的人均GDP以3266.8美元首次冲破3000美元大关。经验表明，当一个国家和地区人均GDP超过3000美元以后，城镇化、工业化进程会加快，居民消费类型和行为也会发生重大转变。今典集团就是从中国消费方式转型层面进行了大举调整，开发了红树林度假酒店、今日美术馆、今典影院等集地产、度假、电影和艺术四大产业类型的文化体验式消费业态。今典集团也成为国内地产界最早停止跑马圈地、转型发展文化内涵式地产的样本。

张宝全对记者说：“商业升级的

能源大鳄布局文化 谋多元发展

□□ 本报实习记者 卢曦

近日，河北省邯郸市委书记郭大建与中煤能源集团企业发展部总经理王华民会面，主题是中煤邯郸“梦文化”产业园项目规划，该项目是一个总投资15亿元，规划建设集文化、商业、旅游、娱乐的综合性文化产业园。

经历两年多的飞速发展后，新能源行业正在进入寒冬，许多能源企业正在尝试产业结构转型，寻找更多投资机会。记者也获悉，近段时间以来，能源企业转战文化及其他领域的步伐正在加速。能源大鳄们在对文化产业扩张式进军的同时，也让企业迅速完成多种结构整合。

建设要开花更要结果

据了解，投资达200亿元，河北省“十二五”重点产业项目——新奥“梦廊坊”文化休闲产业园也已经进入施工阶段。此项目是由廊坊市能源巨头新奥集团进行投资规划管理，其麾下新绎文化旅游集团负责运营。新绎文化集团副总经理张杏

兰接受记者采访时表示，作为一家民营企业，新奥集团打造的“梦廊坊”文化产业园，将以文化为主打造的大型国际化商务休闲产业，是“环渤海休闲商务中心”战略的重要组成部分。

此外，记者发现能源企业不仅对开发建设文化产业园具有浓厚的兴趣，在发展文化旅游方面也早有涉猎。比如在湖北宜昌，举世闻名的三峡大坝不仅肩负着华中、华东及广东等地区的供电需求，而

今，这里还被开发成“山水相连，天人合一”的人造美景。

文化产业带动经济发展让很多能源企业看到了商机，并且依山傍水、因地制宜的能源企业本身就独特的地缘优势。如位于广州从化吕田的广州抽水蓄能电站是建在流溪河的发源地，沿途依山傍水，上下库区的落差500多米，是非常壮观的人造瀑布景观。目前，已经通过当地旅行社开通了旅游线路。

多元发展方兴未艾

能源巨头投资文化产业的热忱让人欢欣鼓舞，但能源企业这些年的发展经验和路径也给文化产业敲响了警钟。2009年，新能源产业首次被提到了国家战略层面的高度，一时间，各种热钱游资纷纷进入，一夜暴富大有人在。现如今，当日新能源的荣光不复存在，行业重新洗牌后进入了理性健康发展。而今日的文化产业会不

会重蹈新能源覆辙呢？

随着各省的政府报告中多有提及的文化产业园的建设在各地纷纷启动，有学者指出，因为涉及房产和圈地，不少产业园区笼罩着急功近利的氛围。仓促上马的产业园区项目缺乏明确的产业规划，而这类文化产业园区，通常在占地后的主要设施就是盖房子。或者是企业前期热情很高，但一旦资金链紧张，便无暇顾及，无所作为，让园区实际沦为杂草丛生的荒地。

北京大学文化产业研究院副院长陈少峰表示，切实的办法是企业与政府签订合作协议时，有一个对建设程度定量考核指标，明确双方的责权利，将有可能规避建设中的很多风险，让文化产业园区建设运营真正开花结果。

成长期烦恼有待突破

记者在采访中了解到，由于政策性鼓励和市场对文化产业利润的追求，从而导致文化产业园区数量过多，资源分散严重。另外，由于不同的产业园区建设主体不同，大多园区之间都是各自为政，自成体系，缺乏科学布局，也没有较为清晰的产业上下游关联性。

同时，陈少峰指出，文化产业高端从业人员的缺乏又是一大瓶颈。这个现象对能源企业转型文化产业更是一大挑战。由此导致了搞企业的不懂文化，文化人又欠缺金融常识，这就使金融和文化对接的时候难免出现问题。而从根源去考究，我国本身文化产业人才储备不足，也制约了产业的发展，不过这几乎是每个行业发展成长期必然经过的阵痛。



如今的三峡库区已经成为全球游客争相参观的美景