

### 樊纲等三经济学家合肥“论剑” 资本被“限购令”挤出后何去何从

# 商业地产 从“配菜”变“大餐”？

十年前，有人问商业地产是什么；五年前，有人问谁在做商业地产；而现在，有人问谁不在做商业地产。中国商业地产已走过十年的旅程。在房地产一次次调控“拳头”袭来时，它渐渐从一道“配菜”转变成开发商盘中的“大餐”。

## 开发商之“痒”： 商业地产“大餐” 香味扑鼻

自去年4月开始，房产调控政策一轮轮袭来，身处其中的开发商们经历冰火两重天，很多企业认为在住宅领域难有大作为，加上部分城市开始“限购”，让不少住宅开发商“心痒痒”。

“住宅企业纷纷转型商业地产，零售商也在往商业地产上转，就连俏江南、苏宁电器都涉足商业地产。”中国商业地产联盟副会长兼秘书长王永平描述商业地产从“配菜”逐渐转变为国内各大开发商盘中的“大餐”。

记者了解到，2010年3月，全国住宅开发龙头企业万科以100.4亿元高价购得东莞市长安镇长青路地块，该地块并非要建住宅，而是一座约60层的超高商业建筑。

此后，在广州、成都等地，保利在商业地产领域频频“出手”，而金地集团也高调宣称，今后5年希望每年在商业地产领域的投资额保持在集团总投资额的20%。

## 开发商之“痛”： “钱荒”加剧

让开发商直呼“日子难过”的，不仅是房地产市场迎来的一个个“拳头”，步步收紧的金融政策也让他们的资金压力吃紧。

今年6月20日起，存款类金融机构人民币存款准备金率再次被提高，而这已经是今年内的“第六调”。至此，我国大型金融机构的存款准备金率达到21.5%。

这意味着银行向外贷款的能力被大大削弱，对于依赖银行“钱流”的开发商来说，“提准”绝对不是个好消息。

银行无贷款指标，开发商的“钱荒”加剧，再加上房地产市场的调控政策，开发商承受着双重压力。



樊纲

王永平

陈国强

## 开发商之“惑”： 商业地产可能是天堂 也可能是地狱

在当前的房地产现状下，中国房地产学会副会长陈国强用“加”、“减”、“调”三个字概括了房产调控的动作。

“增加保障房，用限价、限购等措施抑制投资性需求，‘加减’双管齐下，最根本的是要调整房地产市场的供求结构。”陈国强认为，在限购城市，投资性需求“被挤出”的状况非常明显。

对普通购房者或者投资者来说，眼光也在慢慢转向“非限购”产品及区域，如非限购城市的商业地产或者其他形态。

但用王永平的话说：如果你爱一个人，劝他去做商业地产；如果你恨一个人，也劝他去做商业地产。“不管是主动还是被动转型，商业地产可能是天堂，也可能是地狱。”

比起住宅投资的“靠耳朵”，商业地产投资则需要“靠眼睛靠头脑”，去判断低端有无前景、开发商有无经济实力等。

## 开发商之“测”： 调控是为不“崩盘”

“有传言说，中国的经济2013年要崩盘或者硬着陆。”知名经济学家樊纲在论坛现场反驳了这一观点，房地产市场价格无明显下滑，处于平稳，中国经济并没有一路往上走，“软着陆”似乎正在实现。

而所谓“硬着陆”都是相对于一个过热的趋势而言，有过热就一定有崩盘和危机。

樊纲进一步解释：“例如美国经济，正是因为过热，导致房地产崩盘，房地产崩盘也会导致整个经济的崩盘，导致世界经济危机。以前的日本崩盘也同样是因为楼市泡沫。”

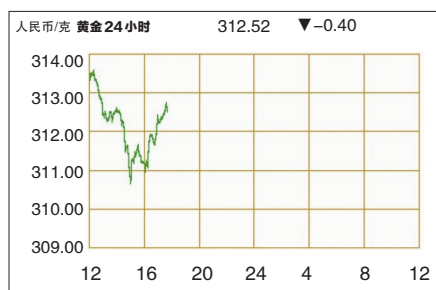
避免崩盘的最好方法就是宏观调控，一方面是监管，一方面是调控。业内人士告诉记者，开发商、业内人士虽然被调控“伤到了”，但从长期来说，调控不会出现过热导致恶性膨胀，未尝不是一件好事。

“为了稳定发展，稳定增长，就需要坚持做一些调控，从而防止出现经济危机。”樊纲分析认为。

## 管理语录

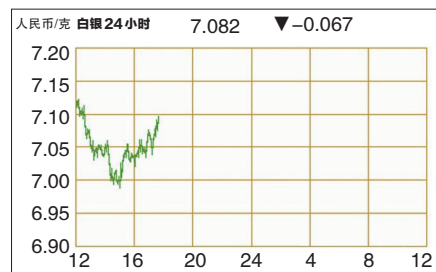
八分人才，九分使用，十分待遇。  
——力帆集团董事长尹明善

## 黄金走势图使用现货买入价格



1美元 = 6.4785元人民币  
2011.6.27 17:42 北京时间

## 白银走势图使用现货买入价格



1美元 = 6.4785元人民币  
2011.6.27 17:41 北京时间

## 北大校友 亿万富豪79人

B2版

## “塑化剂”风波引变局 “饮料大战”步履维艰

B3版

## 6月27日周谷堆农产品价格

单位：元/500克

品名	产地	最低价格	最高价格	平均价格
大白菜	山东	1.45	1.75	1.6
紫包菜	昆明	0.7	0.85	0.8
平包菜	安徽	0.8	1	0.9
生菜	昆明	1.5	1.6	1.55
毛白菜	安徽	1.2	1.4	1.3
四月青	安徽	1.2	1.45	1.35
菜心	安徽	2.8	3	2.9
香菜	安徽	3.2	3.5	3.35
菠菜	安徽	4	4.2	4.1
多宝鱼		30	30	30
左口鱼		32	32	32
白猪肉(统货)		12.45	12.45	12.45
五花肉	河南	9.5	9.5	9.5
后座肉	河南	11	11	11
前夹肉	河南	10.5	10.5	10.5
大排	河南	11.5	11.5	11.5