

美國商業地產市場回暖 吸引更多海外投資者

【本報綜合報導】商業房地產(包括辦公樓宇、商舖、工業房產等)市場是宏觀經濟的一個重要晴雨表。與目前陰晴不定的宏觀經濟一樣，美國的商業房地產市場也開始有底部企穩的跡象。據世界最大的房地產和基礎設施投資機構 RREEF (德意志銀行房地產和基礎設施業務分支機構)最近預測，美國商業地產租金將在 2015 年重新回升至此前的峰值。



類投資者。

該機構研究部門主管比林斯利在全美房地產投資信託協會舉行的一次會議上表示，美國的公寓租金今年預計上漲 4%，2012 年和 2013 年的上漲幅度均為 5%，但在 2014 年和 2015 年會放緩至 3% 和 2%；寫字樓和工業建築租金將在 2013 年超過公寓，成為增長領頭羊。其中，寫字樓租金在 2013 年至 2015 年將分別上漲 5.1%、7.7% 和 8%；工業建築將分別上漲 5.9%、7.3% 和 6.3%。

比林斯利說，分城市來看，紐約、舊金山、波士頓、聖迭戈、聖何塞以及加利福尼亞的寫字樓租金上漲最為強勁。他表示，西雅圖、奧斯汀、得克薩斯等由科技產業驅動的市場是 RREEF 最喜歡的投資市場。同時，那些吸納 1981 年至 1995 年期間出生年輕勞動力的沿海城市的地產租金也將在本 10 年內起飛，這部分人口預計為 6000 萬。

而美國房地產外國投資者協會 (AFIRE) 年初公布一項調查結果顯示，大約 65% 的受訪者表示美國房地產市場升值潛力巨大，海外投資者以壓倒性的優勢選擇美國商業房地產作為投資首選，其中包括來自中國大陸的各類投資者。

中國投資有限公司董事長金立群日前表示，該公司去年在美國進行了商業房地產投資，投資回報率高達 40%。中投公司成立於 2007 年，資金規模達 3000 億美元，主要從事外匯資金投資管理業務。去年投資了由凱雷投資集團所有的一棟曼哈頓辦公大樓，且在去年 11 月收購了美國第二大購物中心運營商 General Growth Properties 的 7.6% 股權。

中國深圳新世界集團於 2010 年 3 月以 6300 萬美元成功入主位於洛杉磯市中心的萬豪酒店 (Marriott Hotel)，今年 1 月再出手約 9000 萬美元收購喜來登環球酒店 (Sheraton Universal Hotel)。該集團董事長黃偉稱，新世界入主萬豪酒店後，酒店經營業績大幅成長。而之所以收購該酒店，看中的是酒店的優越地理位置、未來發展空間和性價比，這裡緊靠環球影城，每年有來自世界各地的大量遊客，是酒店穩定的客源市場。他表示，新世界集團還將繼續在美國尋求收購優質資產的機會。

摩根士丹利 (Morgan Stanley) 表示，美國商業地產行業的復甦將是“分階段”的、“緩慢”的過程，今年商業地產的價值將繼續保持穩定，而局部區域商業地產將逐漸顯現出一些活力，適合具備較強抗風險能力的海外投資者搶占先機。

有關美國商業地產吸引中國投資者的英文報導詳見 P16

全球商業地產大會開幕在即 強力關注新興零售地產市場

【本報記者胡安 Juan Yanez Carrera 採訪報導】2011 年全球商業地產大會 (RECon) 將於 3 月 22 日至 25 日在拉斯維加斯會展中心隆重舉行。RECon 已經有半個世紀的歷史，每年的全球商業地產大會都會吸引超過 3 萬與會者，齊集了全球各地商業地產界的專業人士，是世界上最大的商業地產盛會。年復一年，它為美國創建了大量的交流機會，促成了眾多的合作關係，通過向全球各地的商業地產精英和專家們學習，促進了美國商業地產的持續發展。

美國《中華商報》與美國全球商業地產大會 (RECon) 主辦者國際購物中心協會 (ICSC) 正式達成合作協議，將對大會進行全程追蹤報導，並採用紙質刊物與網絡信息相結合的形式，力爭為 RECon 創造一個強大的世界級多語言銷售平台。本報記者近日採訪了 ICSC 媒體關係部負責人 Jesse Tron 先生 (右圖)，對 RECon 全球商業地產大會做了進一步的了解和交流。

記者：RECon Asia 2010 全球商業地產大會 (亞洲) 有多少來自亞洲的地產商參加？

Tron：共有 566 家地產商參加了這次大會，比去年增加了 166 家。他們分別來自馬來西亞、印度尼西亞、香港、費率本、日本、新加坡、泰國、台灣、韓國、越南等國家。另外，來自美國、英國、澳大利亞、意大利、加拿大、印度、南非、葡萄牙、荷蘭、芬蘭、阿聯酋、瑞士等 12 個國家的地產商也參與了這次盛會。

記者：亞洲地產市場的前景如何？

Tron：亞洲具有大量發展和擴張的機會。過去的一年裏，發達國家的增長速度逐漸放緩，而亞洲大部分地區的新興市場則迅猛發展。當然，儘管亞洲的零售房地產市場的潛力巨大，發達地區的發展模式仍

然是其重要的模板。新興的亞洲購物中心開發商，應當學習和吸取美國老開發商們的成功和失敗經驗。做到這一點非常重要，它不僅能夠幫助亞洲的開發商避免重蹈過去的錯誤，同時也能助力推進亞洲零售房地產的開發。

記者：RECon USA 全球商業地產大會 (美國) 會吸引更多參會地產商嗎？

Tron：是的，隨著經濟的不斷好轉，我們預期參加 2011 年大會的參展商和與會商在數目上都會比去年有所增加。

記者：美國華人零售地產市場正在迅猛擴展，您對此有什麼看法？

Tron：隨著美國亞裔社區的不斷擴大，這些社區周圍的許多商場、購物中心和零售商都開始作出調整以迎合這一群體的特殊需求。許多購物中心都在尋求新的符合亞裔群體市場需求的產品和零售商。在某些情況下，整個中心都採用了完整的亞洲主題，並全部採用受亞裔群體偏好的零售商。

記者：您對拉美裔商業團體參與此類 B2B 會議有什麼看法？他們是否更多被定位為客戶群體，而非

發展商？

Tron：美國境內的拉美企業，無論是消費者和開發商，成長都非常迅速。國際購物中心協會 (ICSC) 已經敏銳察覺到了這一趨勢，這也是為什麼在去年我們增加舉辦了拉美市場招待會。這一新增內容與 ICSC 決定開展與拉美市場緊密相關的一系列新項目、新方案的主旨不謀而合。2011 年 6 月起，我們將在德克薩斯、紐約、加利福尼亞、亞利桑那和佛羅裡達州開始試行這些新的方案。另外，在今年 5 月講行的 RECon 2011 中，我們將延續上屆的拉美市場招待會。我們預期到時將有超過 100 位拉美裔零售房地產的專業人士出席。對業內人士而言，這個招待會將是一個很好的學習和社交機會，幫助他們更多參與到 ICSC 舉辦的新興拉美市場項目中去。

記者：您對目前美國國內和國際零售房地產市場的現狀是如何看的呢？

Tron：現在看來，美國和國際經濟都在逐漸好轉。雖然我們還沒完全從 2008 年的嚴重經濟衰退中恢復過來，但我們正朝著正確的方



Jesse Tron, ICSC Media Relations Manager

向前進，經濟數據指標每天都在積極增長。在發達國家，保持經濟的穩步發展比強勢猛漲更重要。2010 年美國零售銷售業績上升了 5.8%，歐洲零售銷售增長則上升了 2.0%。新興市場的情況比歐美市場更為樂觀。在南美洲，巴西的零售銷量突破了自 2001 年以來的最高水平，智利則實現了超過 15% 的巨幅增長。亞洲的發展態勢也同樣令人振奮。中國大陸及香港地區在 2010 年銷售增長幅度都在 18% 以上，韓國零售銷量增長近 10%，新加坡則為 7%。這意味著零售商和開發商目前都面臨這巨大的商機，您只需要知道去哪裡尋找它們。

如需獲取更多信息，請登錄 ICSC 官方網站 <http://www.icsc.org/2011SC/> 或撥打 ICSC 會員服務電話 1-646-728-3800；如需中文信息，請聯繫 ICSC 亞太部門負責人 Guan Heng Tan，郵箱 gghtan@icsc.org.sg，電話 1-656-532-3722。



專精東區各市 房地產買賣 投資 貸款 銀行屋
短賣屋專家認證 專業負責 保證售後服務一流
廣大滿意客戶群可參考

Jack Ma 909.610.5188
Jennifer 蔡 626.298.0338

jackma@live.com www.jackmarealtor.com
jenchai@earthlink.net www.jenniferchai.com

Fullerton 全新豪華城市屋

OPEN HOUSE Sat and Sun 1pm to 5pm
2941 N. Brea Blvd., Fullerton, CA 92835

全新! 好學區! 城市屋 開放選購 Fullerton 市 好區 全新豪華TownHouse
1914呎~2089呎 2房3浴起 學區佳 API 955分 5分鐘到Shopping Mall 10分鐘到華人超市

Tylooon 中華商報 國際地產 International Real Estate Journal

全球戰略合作夥伴

中華商報、泰翁公司和國際地產 (與投資) 雜誌與全世界各大商展都有戰略合作夥伴關係，包括北美、拉丁美洲、歐洲、亞洲和澳洲

北美和拉丁美洲 亞洲 歐洲 澳洲

CES ASD AACS II TPE 2011 RECON OCE SHOW EL ANSO BITS Mercan California Hispanic Chambers of Commerce Reg D ITEXPO

中國國際地產 中國國際地產 中國國際地產 中國國際地產

Happy Spring Festival! Canton Fair Trading www.cantonfairtrading.com

Interwine

CeBIT HANNOVER CeBIT TURKEY CeBIT Australia

全球商業地產的盛宴

RECON

全球商業房地產大會

2011年5月22-25日
Las Vegas Convention Center
Las Vegas, NV

請高度注視 RECON 是您不可錯失的商業地產投資的會展

- 有30,000名商業房地產專業人士出席
- 有4天充足的時間進行交易活動
- 4,000位出名零售商等待您的到來
- 150萬平方尺的大會會場充分交流

欲了解更多信息，請訪問 www.icsccon.org
中文服務：626 215 0179

INTERNATIONAL COUNCIL OF SHOPPING CENTERS