

第一太平戴维斯中国南区董事长林木雄:

深圳地产仍有投资价值 房价迟早会超过香港

证券时报记者 陈英

深圳经济特区从35年前的一个小渔村快速崛起为大都市,其地产业因为大胆创新,也逐步成长为中国地产业的样板。在近10年的地产黄金时代,深圳的房价从2005年7000元/平方米一跃至目前的4万元/平方米,市场更不乏单价10万以上的豪宅。深圳高端物业的房价追上甚至超越香港已经成为共识。

与之伴随成长的,除了万科、招商、华侨城、金地等品牌房企崛起,还有国际房地产顾问“五大行”的逐步进驻、扩大市场,以其专业视角见证了深圳地产的成长。日前,证券时报记者采访了“五大行”之一的第一太平戴维斯中国南区董事长林木雄。在拥有超过20年的香港及中国内地的专业房地产顾问经验的林先生眼里,他更看好深圳未来的发展,对于香港的未来,他认为只有加强深港合作,两地才更有无限的发展空间。

暴涨的不只是住宅

回忆起十多年前入驻深圳市场,林木雄很感慨。早在1995年,时值中国房地产市场的调整时期,第一太平戴维斯已经意识到中国房地产市场的巨大潜力,于是踏足这个新兴市场,开始了20年的拓展之旅。2003年,其深圳分公司开始筹建,与不少创业型公司相似,林木雄带领着团队,在深圳福田区租下一套酒店式服务公寓,开始招聘。随后壮大起来的深圳分公司终于搬入写字楼办公,就是现在福田的安联大厦。和我们开建的分公司一样,深圳的房地产市场那时也才刚刚起步。福田中心区并不繁华,安联大厦周边什么都没有,写字楼更是寥寥无几。当年,安联大厦开盘单价才一万左右,相对香港写字楼的价格,实在是太便宜了。那时,在香港很偏僻的区域,其写字楼的价格也是这边的好几倍,而福田区却是深圳的中心区,价格的优势非常吸引我们。尽管,安联大厦开发商的信心并不足,开盘也并不火爆。但是我们依旧很看好,理由很简单,北京、上海的楼市价格已经开始上涨,深圳的经济正在起步,房价却还没有开始启动,上涨是迟早的事情。鉴于深圳市场的需要,我们购买了一百多平方米,不仅如此,我们还推荐香港的客户来深圳购买写字楼。现在看来,他们都很感激我们当年的推荐。”后来的市场,大家是看得见的,深圳十几年的地产发展远远超出了业内人的预想。

对于普通老百姓来说,切身感受的是住宅市场的暴涨,十年间房价增长了四五倍,作为专业人士的林木雄看到的变化不仅是这一块,还有很多投资者同样关注的写字楼市场。价格自不必说,同样,从当年进驻深圳,到现在2015年,深圳写字楼的售价和租金已经大幅增长,价格翻了三四倍。不仅如此,林木雄告诉记者,深圳的甲级写字楼始于罗湖,包括深圳发展银行大厦、信义地王广场及嘉里中心,是拥有较成熟的商业环境和完善的基础设施。但就整个深圳来看,写字楼并不多,高档甲级写字楼则更是寥寥无几。当年,第一太平承接的客户中,万象城算是最高端的物业了。然而,数十年

间,伴随深圳高速运转的商业开发,以及有限土地资源的矛盾日益突出,传统商务区已不能满足快速增长的高端商务办公需求。在政策引导下,深圳商务区呈现多极化发展——除了发展日趋成熟的罗湖蔡屋围、福田CBD等传统商务区外,作为深圳未来发展两极之一的前海中心以及后海—深圳湾超级总部基地也在快速崛起。此外,龙岗中央商务区、深圳北站商务中心区等新兴商务区也在酝酿之中。与此同时,深圳积极打造总部经济,大力践行金融创新,出台扶持政策吸引高端资源进驻,深圳甲级写字楼客户结构明显升级,从实业、物流类为主逐步转变为银行、证券、保险等传统金融机构和互联网金融、消费金融、商业保险理财等新型金融机构并举。写字楼的更新换代升级的同时,其物业需求也越来越多样,物业管理逐渐走向了标准化的道路,当年的自主单一的物业管理逐步转向由具有丰富经验的国际知名物业管理公司来担当。目前,深圳甲级写字楼的物业管理更多由“五大行”承担。国外先进物业管理经验的引进,让中国写字楼的物业管理处在标准化的路上。

林木雄指着一页数据K线图告诉记者,10年前,深圳的甲级写字楼存量只有北京、上海的十分之一,如今,虽然与北京上海市场依旧存在一定的差距,但数量已经分别占到前两者的50%,发展速度之迅猛是很多人没有想到的。

土地开发深圳应学习香港

尽管总体呈上升趋势,深圳增速胜过香港,但深港房价差异却并不如两地的GDP一样容易追平,目前深港房价仍差距较大。未来看,深圳的房价超过香港是迟早的事情。

首先,净流入人口与房价上涨成正比,10年间,深圳流入人口远大于几近停滞的香港人口。尽管从2011年开始,深圳净流入人口增长已连续4年减缓至年增不足1%,但因基数差距已有300多万,未来深圳净流入人口在几近停滞、时而下跌的香港面前仍具备明显优势。其次,深圳经济实力后劲十足,优胜于香港,体现在房价购买力的是人均GDP。事实上,深圳部分地区,南山区人均GDP达到30.87万元已超过香港。人均GDP增长速度上,深圳是香港的3倍多,正好是香港与深圳房价的差距。再次,香港曾经的贸易优势不再明显,而深圳战略性新兴产业的崛起和高端制造业的优势,让深圳人均GDP超越香港指日可待。更重要的是,深圳更开放,其创新能力以及城市吸引力优胜于香港。深圳人本身也是外来的,没有既得利益可享。无论是发展凝聚力,还是居住环境,亦或是产业布局合理性,深圳都拥有比香港更佳的城市未来发展空间。这一切意味着深圳楼市的最终吸引力必然超越香港。深圳是一个移民城市,其创业氛围已经凝聚,吸引着新一代的年轻人聚集在这里,而他们就是最强的购买力。正如30年前的香港,吸引着老一代人创造了无数辉煌一样,深圳的未来必然充满了无限可能。”林木雄感叹道。

一提到深圳这35年的巨变,很多人

会把深圳的崛起与香港的滞涨放在一起比较、讨论。在林木雄看来,唇亡齿寒,深圳和香港一脉相承,地理关系注定其两地是分割不开的,各有各的优势,也各有各的不足,两地不应该是竞争关系,更应该是深入合作,扬长避短,学习对方成功的地方,完善自身不足的劣势。比如土地开发。香港寸土寸金,但你们知道吗?香港有90%的土地并未开发,而深圳用地已经超过了50%以上,可供再开发的土地非常有限,这对深圳未来的发展是非常不利的。尽管,深圳是开放式的,其地理位置与内地紧密相连,城市发展有可能延展到周边其他城市,但深圳完全可以向香港学习土地规范问题,以便更好地利用现有土地,保证地产开发的有效性。此外,深圳和香港还应该加强金融合作,使两地资金更加自由流通,促进企业发展。除此之外,两地金融、法律、旅游、人才、教育,还有医疗都应该互相交流学习,取长补短,共同发展。

地产领域仍可掘金

经过十年,深圳的房价已经上涨了四五倍,地产黄金十年已经过去,随地捡钱的财富效应已经不再,但并不表示深圳地产没有投资价值。相反,深圳地产的刚需性和活跃性,决定其仍旧是投资的重要渠道。

■ 对话 | Dialog |

深圳还会见证一个又一个奇迹

证券时报记者 陈英

年轻就是最大优势

证券时报记者:刚才提到一个数据有个很有趣的现象,与北京、上海相比,深圳写字楼的租金与上海差不多,但与北京还存在明显差距;但零售地产租金,深圳的价格已经超过了北京,仅次于上海。这是什么原因?
林木雄:北京是首都,是全国的政治中心,国有大企业数量多,对写字楼的需求旺盛,写字楼存量多很正常。而上海是全国经济中心,百年的贸易开放积淀,使其商业稳定活跃,零售地产需求不是其他城市短时间能够比拟超越的。相对于其他一线城市,深圳是年轻的,没有任何历史包袱,也正因为如此,没有任何历史包袱,所以这个城市的发展更轻松,也更简单。与此同时,开放政策的支持,使得深圳具有其他城市所没有的奋斗氛围,越来越多的年轻人聚集在这里,使得这个城市活力无限,新经济、新产业、新市场发展具有一切可能。创新,是深圳近十年最显著的特征,随着创新精神的凝聚,新一代奋斗的年轻人归属感的沉淀,这个充满活力的城市还会绽放更多的可能。

深圳甲级写字楼增速最快

证券时报记者:与其他一线城市相比,深圳写字楼市场还存在差距,但增速最快是显而易见的,

对于中小投资者而言,林木雄建议仍以投资住宅、商铺为主。尤其是住宅,尽管住宅市场已经过了暴涨的时期,但是其稳定性和需求量依旧是有空间的。深圳是个移民城市,外来人口众多,其创业、创新氛围吸引着更多人口进入,这些需求支持着深圳住宅的租赁市场。中小投资者完全可以购置一两套房子来收租。商铺投资的风险则相对大些,好的地段,好的商业环境,只要实力允许,还是可以考虑的。但是,以往只看地段不管经营,投资就能赚钱的时机已经过去,现在即便是在繁华的中心区域,不懂经营盲目投资还是可能亏损。而且,现在商铺供应并不多,很多广告推销不过是虚拟的愿景,建议找专业人士分析鉴别。其他的类型的地产,对于中小投资者,则不是很鼓励。

林木雄强调,对于有较强实力的投资机构和对团,投资的机会很多。深圳是个年轻的城市,地产成交依旧很活跃,只要专心研究,在地产中掘金还是很容易的。但需要注意的是,无论是写字楼还是零售商业地产,投资的理念必须转变,要有经营理念,有没有专业的地产人士帮你打理很重要。未来的市场,淘汰率很高,建议把投资的地产项目交由更为专业的地产服务机构管理,才能立于不败之地。

什么原因推动着深圳的商业地产如此迅猛发展?

林木雄:首先是产业在变化。以前,深圳的经济实力还没有很好地体现出来,经过十年的奋斗,深圳本地一些有竞争力的企业慢慢壮大起来,比如平安、TCL、华为、腾讯等,人员的增加、业务的开展、项目合作的扩展等,对办公场地的需求自然就提高了,他们成为甲级写字楼的重要推动力。同时,企业又带动相关企业发展,吸引了更多外来企业,甚至海外企业进驻深圳,对办公场地的需求不断增加。其次,深圳证券交易市场的发展壮大,吸引了更多的资金,从而推动了企业的更好地发展,形成了良性循环。此外,还有深圳对创业方面的政策支持,扶持很多中小企业、民营企业发展壮大,他们对未来甲级写字楼的需求也不容忽略。

深圳仍旧具备强大的竞争力

证券时报记者:深圳房价未来走势如何?还有上涨空间吗?

林木雄:深圳是改革开放的试验田,吸引了很多人陆陆续续地来了,而政策的支持,会吸引他们沉淀下来。事实上,特区政策的成果已经逐步展现和沉淀,如前海、蛇口。我们不能忽视本土走出国门的品牌实力企业的榜样力量,他们会走出去,不仅带动深圳经济的发展,同时还吸引海外企业来深圳发展,在新经济方面的发展,这些都是深圳未来十年的潜在动力,相信在未来,还有更多更优秀的企业在深圳突破,见证一个又一个奇迹。其次,深圳的资本市场是活跃的,充满了创意

和动力,相信未来还会有更创新的政策支持,从而完善深圳成为资本集中的地方。深圳支持全民创业,是国内最有创业氛围的城市,而深圳资本市场的完善,对推进全民创业是有利的。

此外,深圳接近港口,去国外发达国家非常方便,吸收西方先进的文化比较容易,也推动了深圳更加开放,是未来十年很好的优势。这些因素推动着深圳的地产充满无限可能,更有活力,需求更旺。所以,深圳的房价并不贵,后劲十足。

顶级富豪暂时不会选择深圳

证券时报记者:8月份,马云在港购买的豪宅单价达每平方米约112.2万元,将香港豪宅价格推向新高。深圳具备成为国际化都市的实力吗?

林木雄:什么是国际化?作为拥有全球人口四分之一的中国,从这个层面来讲,成为国内的一线城市,那么它本身就具有了国际化。当然,我们不能这么狭义地看一个城市的国际化,我们得看这个城市的全球吸引力,特别是对全球顶级富豪们的吸引力,这方面来看,深圳是远远不够的。在顶级富豪们看来,投资一个城市,并非需要在这个城市定居,他的生意,他的企业可能在这里,但购置房产考虑的因素则很多。主要有四个方面:一是税收,二是资金交易的便捷,三是交易市场的活跃度,四就是人身安全。这四点来看,国内的一线城市还是不具备的。这也是马云这样的优秀人物为什么选择香港购置豪宅的原因。



第一太平戴维斯中国南区董事长林木雄

陈英/摄

