



如有任何垂询，请与 John Fitzgerald 联系，john.fitzgerald@uli.org; +852 6901 2865

城市土地学会报告：中国较不为人熟知的城市拥有巨大的投资和开发潜力 中国城市调查中的 16 个市场的优质房地产投资机会已超越许多美欧城市

华盛顿（2011 年 7 月 14 日）——城市土地学会（Urban Land Institute，简称 ULI）的一份最新报告指出，中国包括成都与重庆在内的一些较不为人熟知的城市正在快速发展，而这些城市所带来的诱人投资及开发机会已经超越了许多欧美城市。

一项近期调查对人口至少达到 240 万的中国 16 大城市的投资及开发前景进行了评测。调查发现区内活跃投资者对大多数城市“兴趣浓厚”。调查以 1 至 9 为每一城市的投资机遇评分，9 为最高分。其中成都排名第一（6.57），紧随其后的为上海（6.33），重庆（6.23），及北京（6.22）。不过调查中的所有其他城市均获好评，得分范围介于 5.65 至 6.16；这些城市包括南京、武汉、大连、青岛、天津、无锡、深圳、苏州、杭州、广州、长沙及沈阳。

中国城市调查与 ULI 和普华永道（PricewaterhouseCoopers）每年合作出版的《房地产市场新兴趋势》（*Emerging Trends in Real Estate®*）报告息息相关。该报告有美洲、欧洲以及亚洲三个版本。2011 年的《房地产市场新兴趋势》报告中，投资得分不低于 5.65 的仅有 51 个美国城市中的其中 9 个以及 7 个欧洲城市。亚洲市场的投资以及开发吸引力因而显得尤为突出。

报告指出，受调查城市的飞速发展（16 个城市中的一半人口已超过 5 百万）“所带来的开发潮是除中国以外的许多其他地区难以驾驭的”。本次调查作为一项前期研究，最初仅针对公认的经济发达城市。

调查于 2011 年 3 月的最后一个星期展开，共采访 98 位土地使用专业人士；其中近一半驻于中国，约三分之一则来自香港。一位受访者表示：“众所周知，西方全球房地产企业已落后于其国际（亚太区）和国内直接竞争者几乎一大截。”

在开发潜力方面，调查发现市场参与者的入市热情浓厚，反映出城市快速发展所带来的对新开发项目的高需求水平。整体来说，所有城市在开发领域的得分都要高于投资前景。成都得分最高（6.92），之后分别为重庆（6.83）和武汉（6.64）。16 个城市的得分全部高于 6.03。这就与 2011 年美国 and 欧洲新兴趋势报告中的结果形成了鲜明对比，在这报告中没有一个城市的开发前景得分高于 6.00。这表明美欧地区的开发活动平淡且经济持续滞后；而亚洲市场的开发项目则相对猛增。

总体而言，16 个城市的零售及工业地产类别相对于“持有”及“卖出”大多获得了“买入”推荐，再次反映出受访者对这些地区的投资及开发前景的高度期望值。紧随其后的关注类别分别为公寓住宅、酒店以及办公楼。

报告发现即使在高度本地化的行业，中国市场仍然表现突出。一位受访者指出，中国“可能是全世界房地产市场最为本地化的国家，每一个城市都有其独特的投资环境，且不一定受制于国家政策”。报告援引了中国美国商会出版的 2011 年美国企业在中国白皮书：“法律法规及其本地实施作为中央政府指示的一部分，对商业环境的塑造起到了很大的作用。”

在中国中西部地区中，成都在零售、住宅、酒店以及办公楼物业类别获得了最高“买入”推荐。根据中国美国商会报告，成都的银行、旅游、信息技术以及资源行业“每年都在蓬勃发展并且吸引着这些行业的重要参与者”。

重庆是中国中西部地区的另一个强劲市场，该城市在零售、酒店以及办公楼类别的“买入”推荐排名第二，公寓住宅及工业地产类别则排名第三。中国美国商会报告中指出：“（重庆）至今仍是传统制造业及工业中心，而该城市的汽车、军事、设备及化工业的发展则日益突起。”

其他地区城市情况：

- 中国东部——上海作为中国人口最多的城市，在该地区排名第一。上海的投资得分很高，但是受访者建议持有而非买入酒店、住宅以及办公楼类别。零售及工业物业则获得了适度“买入”推荐。
- 中国北部——北京作为中国第二大城市，在该地区得分最高。北京在办公楼类别的“买入”推荐排名第三，仅次于成都及重庆。至于工业、零售、酒店以及住宅类别，一半受访者建议买入，另一半则建议持有。
- 中国南部——深圳和广州是该地区入选本次调查的两个城市，它们在国内属于人口最多的城市之一，但是在“买入”推荐的得分则最低。这就反映出这些市场相对较为成熟，所以投资者事实上已大量活跃于所有物业类别。

调查受访者对中国的利基或者新兴市场表现出了浓厚的投资热情。随着中国老龄人口的激增，度假项目，以及一些依度假模式开发的老人住房项目的投资前景得分最高；同时汽车用量的大幅增加促进了商业停车场开发项目，因此此类项目也获得了很好好评。为了顺应中国城市化的快速发展，其他潜在投资机会则出现于学生公寓、冷藏仓库以及自建仓库市场。

致记者及编辑： 如您需要采访精通中国房地产市场的 ULI 会员，请与 John Fitzgerald 联系，john.fitzgerald@uli.org，+852 6901 2865。

关于城市土地学会

城市土地学会（www.uli.org）是由其会员支援的非牟利性全球教育及研究机构。学会的宗旨是在负责任土地使用的范畴上担当领导角色，并促进全球活力社区的建立和持续发展。学会于 1936 年创立，目前在全球约有 30,000 名会员，来自土地使用及发展的各个领域。