

# Companies

金融总部基地:

## 在金融寒冬中看到春天

正当各地争建金融中心,效仿伦敦金融城、美国华尔街之时,一场袭击全球的金融危机愈演愈烈,到2009年初,金融危机后果开始进入深度显现阶段,伦敦金融城的商务楼市场严重萎缩,华尔街更是风雨飘摇,金融总部,这个将金融和地产相结合的发展模式也由于金融业本身的反思,进入深度思考其发展模式的阶段。而借鉴成熟经验,吸取了失败教训的中国金融地产,却在金融寒冬中嗅到了春天的气息。

走在北京、深圳、上海等地的中央商务区,以“金融中心”、金融总部”、金融大厦”等字样冠名的摩天大楼随处可见,其直耸云天的气势常令周边其它楼盘相形见绌。金融城”、金融总部基地”、金融园区”等区域模式也曾经在过去几年里“霸领”地区经济发展模式,成为几大一、二线城市最火热的地方经济发展引擎之一。

2007年,正当各地争建金融中心,目标直指伦敦金融城、美国华尔街之时,一场袭击全球的金融危机愈演愈烈,令正在热火朝天建设中的各大金融中心和总部基地措手不及。到2009年初,金融危机后果开始进入深度显现阶段,金融总部,这个将金融和地产相结合的发展模式也由于金融业本身的反思,进入深度思考其发展模式的阶段。

### 金融地产结合初级阶段

总体来说,金融城或金融总部基地的概念是以金融业聚集为核心特征,配套相关辅助产业及生活设施,带动实体经济、金融服务业和生活消费产业共同发展的区域经济模式。截至目前,中国四个一、二线城市打出将金融业作为城市支柱产业口号,金融中心和总部基地随即纷纷拔地而起,围区圈园。

业内专家指出,在目前金融产业本身尚在成熟阶段、配套产业更难以健全的今天,中国的金融中心和金融总部基地仍处于简单的金融与地产相结合的初期阶段。地方政府希望通过园区和基地建设提升土地价值,再引入金融业企业入驻,通过企业税收和房地产出租收入为地方经济源源不断输入财富。而在园区和基地的基础设施建设完成之后,地方将进一步深化一系列配套服务,届时,中国的金融产业园区和基地概念才会真正形成。

金融危机给中国刚刚兴起的金融产业园区带来的直接影响,表现在金融类房地产业出租率下降。2009年初,戴德梁行写字楼部董事陈浩向《上海证券报》证实,上海浦东陆家嘴金融城写字楼空置率已达到10%至15%,且将在今年探底至20%。不过,相比于1998年亚洲金融危机时期动辄高达50%的空置率,专家称此轮经济下行周期给金融中心中甲级写字楼带来的冲击并不会异常严重。相反,当全球投资形势恶化,中国反而有比较优势,这也将成为确保上海甲级写字楼出租率的原因之一。”陈浩表示。

另外,目前金融总部基地等类型的金融业写字楼出租率并非高度一致,一些楼盘出现高出租率的原因仍旧是价格因素为主。据了解,同样位于陆家嘴的高宝金融中心目前已经更名为东亚银行金融大厦,其25层写字楼楼面以大约7.5元/平

方米/天相对低价出租给金融企业,目前招租率远高于其它写字楼。

### 金融地产思考

金融危机中如何深化内功,是各地金融中心思考的全新话题。其中较为典型的是上海浦东。

2007年5月,《上海浦东金融核心区功能区发展“十一五”规划》中首次出现“陆家嘴金融城”概念。国家战略、上海聚焦、浦东实施”成为陆家嘴金融城的官方定位。并通过小陆家嘴东扩规划将这一功能区的地理面积从1.7平方公里最终扩大至28平方公里。

上海市浦东新区金融服务办公室金融发展部相关人士曾向记者介绍,陆家嘴金融城概念的提出基于浦东多年来对金融城类业务的研究。以伦敦金融城为例,目前70%以上的金融业务来源于金融城类业务。而这正是浦东未来金融发展的目标。

根据我们目前的研究,国内金融核心区区域的特点仍然是主营业务机构较多,辅助产业远不完备。”有专家告诉记者。

当一个地区的金融改革处于初期阶段,它很可能通过一个产品或政策的突破营造亮点,但当改革进入深水区,体系、体制的建立与完善才是更艰难也更重要的东西。海外投资者不会因为某时某个的亮点做出投资选择,而更愿意考查区域整体的投资生态环境。”上海浦东新区某金融政策部门人士称。而浦东目前正在着力完善金融软环境,比如法制环境、政府服务环境以及舒适的宜居环境等。

对于浦东投资者而言,日益上涨的办公楼租金已经成为浦东商务成本指标的短板。相关人士透露,为解决这一问题,浦东目前正在研究相应的补贴方案,以解决部分程度的投资瓶颈。一位陆家嘴金融中心某写字楼管理人员告诉记者,浦东新区目前已经推出类似金融人才可以退还个人所得税的相关政策,以留住金融企业与人才。

对于金融总部基地来说,蓬勃发展的金融企业是这一商业模式得以发展的重要产业基础。例如,目前深圳中小私募投资基金(含私募股权基金、私募证券投资基金)多达3000多只,是国内最发达的私募直接融资市场。业内人士介绍,大量民间资本的流入流出为深圳发展规范化的直接融资业务提供了市场基础,也为金融总部基地带来源源不断的消费群。

此外,专家也表示,金融业发展的基础是众多实体产业的繁荣,一些着力发展金融中心的城市需要全面考虑实体产业方向,以他们的金融需求带动金融城兴起,而不是一味地发展金融地产本身。



## 伦敦 金融城暂时受伤

伦敦金融城之所以根基牢固,除了特定的历史渊源外,关键在于其完善的金融、法律制度和政策环境能够充分满足金融服务的需要,可见,金融地产项目既要注重形态建设,更要注重功能建设

◎本报记者 李和裕

曾计划在2016年前将办公楼面积增加2500万平方英尺、从业人口从35万增至40万的伦敦金融城不可避免地受到金融危机的影响。正是由于伦敦金融城的房地产与金融联系得最紧密,可能受到的伤害也最大。

自2007年下半年以来,伦敦金融城的商务楼市场严重萎缩。一些公司倒闭,更多公司开始裁员并控制办公面积。有机构数据显示,仅在2007年10月至2008年3月约半年时间里,伦敦金融城的商务楼入住率就较此前半年下降了约

三分之一,租金下滑也在所难免。

不过,2008年7月伦敦金融城市长还来过上海“吆喝”,表示尽管全球金融市场动荡,但是伦敦金融城的商业房地产市场仍有很大的投资潜力,因为大型跨国企业仍更倾向于选择那里作为的办公地点。

而在业内看来,尽管市场沉浮,伦敦金融城的地位依旧无法动摇,并对我们建设具备借鉴意义。因此,纵然因金融危机染上萧条症,对于金融地产,堪称鼻祖的伦敦金融城(City of London)不得不提。

根据它的一些宣传数据:与华尔街齐名的世界金融中心之一;产值占英国

GDP的3%;全球外汇收入的三分之一在这里交易;承揽了全球36%业务量的场外衍生金融产品;全球最大的黄金交易市场,全球最大的有色金属交易市场……显见伦敦金融城在国际金融市场及金融服务领域的世界领导地位。

在金融基础上构筑的房地产市场随之蒸蒸日上。伦敦金融城聚集着近500家外国银行;集中了近180家外国证券公司;世界500强企业有75%设立了分公司或办事处;那里还有以劳合社为代表的伦敦保险市场,有约100家跨国保险公司……还有数据显示,伦敦金融城发展至今也仅约5平方公里,目前常住人口不到1

万人,但每天有约35万人在那里上班。一个金融“小城”对房地产的需求和吸纳量却是巨大的。这也使得伦敦金融城的租金水平一直居于全球前三位。

根据上述数据,也可以得出另一个对于金融地产项目极具借鉴意义的结论:伦敦金融城之所以根基牢固,除了特定的历史渊源外,关键在于其完善的金融、法律制度和政策环境能够充分满足金融服务的需要,可见,金融地产项目既要注重形态建设,更要注重功能建设,整合资源,配置有效,提高服务及竞争力,这样才能对跨国企业、商业银行、投资银行、保险公司等产生吸引力。

## 北京 金融地产项目扩张进行时

面对经济危机给金融企业带来的冲击,一些嗅觉敏感的企业却闻到了“肉香”,由此进行金融地产项目的扩张。对此,业内分析人士指出,虽然机遇显而易见地摆在眼前,但考虑到商业地产的共性,地段环境、名牌影响力、物业管理经验,以及配套设施等因素都是决定项目成败的重要因素。

◎本报记者 于祥明

### 金融地产项目逆市扩张

在金融企业经历寒冬之际,金融地产商们却吹起号角。

有消息称,日前备受瞩目的北京金融街西扩工程迈出了实质性步伐,西二环月坛南街部分的拆迁工作开始实施。一位业内人士向记者表示,作为北京金融街唯一的规划开发商,金融街控股今年在北京区域的扩张机遇被普遍看好。

北京金融街地处北京传统金融核心区,央行、银监会、证监会、保监会“一行三会”就在该区域。并且,交通银行、工商银行、中信银行、中国人寿、北京银行、上海浦东银行等多家金融机构汇聚于此,可谓寸土寸金。

金融街现有区域,位于北京市西城区西二环之内的阜成门与复兴门之间,面积为1.03平方公里。”海通证券分析师帅虎在分析报告中指出,所谓西扩是指作为北京市金融功能区的金融街,向西二环之外拓展,地段价值不言而喻。

值得注意的是,北京其他地产公司也有意打“金融牌”。

谈到错位竞争,首先要明确一点,就是金融港与金融街是完全不同的两个概念,金融街是由政府主导,建立起来的以金融行业特别是带有主导型的金融行

业聚集区。而金融港是由民间作为主导,就是整合社会与民间的各种经济力量,按照市场游戏规则建立的金融行业聚集区。”总部基地中国控股集团执行总经理许为民向记者表示,公司正推出了一系列特别优惠政策打造“北京金融港”。

据介绍,目前总部基地西区已建成300多栋总部楼,其中金融港由中区、南区、北区三大区块组成,规划建设54栋楼,有54万平方米,楼的体量有5000-16000平方米。

特别政策自2009年1月1日起试行,具体包括:凡以购买形式入驻总部基地金融港的金融类企业,一律优惠1500元/平方米;凡以租赁形式入驻总部基地金融港的金融类企业,第一年租金减半,第二年七五折计价,同时从签订合同之日起计,一律予以2个月的免租期等。”此前公司相关负责人表示。

### 多种因素影响金融地产预期

虽然,机遇显而易见地摆在眼前,但业内人士对各个项目预期却有分歧。

考虑到商业地产的共性,地段环境、名牌影响力、物业管理经验,以及配套设施等因素都是决定商业项目成败的重要因素。”中国商业地产联盟秘书长王永平说。他此前向记者表示,相对而言优势地段、成熟项目更受市场青睐。

对此,万通地产老总冯仑、SOHO中国有限公司董事长潘石屹也不止一次向记者表示,商业地产虽好,却不是任何企业想做就做的,必须结合自身情况运作运营。

北京提出建设国际金融中心城市,这是一个宏伟的金融定位,我们总部基地会在这个大的战略目标下制定战术,更多地凸显出我们的服务功能。”许为民向记者表示。

据介绍,总部基地力求与金融街、CBD、中关村等已有一定规模的金融企业聚集区之间形成互补型、服务型定位,目的在于吸纳、招商银行类金融企业的分支机构。

如总行下面的分行、支行。比如总行在金融街,那么我们争取将它的分行或支行吸引到金融港,形成互补。对于非银行类的金融类企业来说,如保险、证券、基金、信托投资等,我们的定位不排除总部一级的机构。”许为民说。

中国指数研究院副院长陈晟也分析指出,金融商业地产项目有两类,一类追求品牌影响;一类追求低成本运作。

前一类项目有特殊性,与政府金融规划有密切关系,如北京金融街、上海陆家嘴、天津滨海新区,分别是中国金融决策中心、业务中心、创新中心。这一类还包括美国华尔街、澳大利亚西悉尼湾,以及香港中环等金融中心。”陈晟分析指出,这类项目迎合了金融机构、准金融机

构,对高档便利的写字楼命名要求和品牌影响的胃口。”

与此同时,不排除在租金压力下,在传统金融中心外稍远一些地方,形成金融数据交换中心、培训中心,类似金融产业基地业态的项目。”陈晟说。



一个金融中心既要吸引机构,还要聚集各要素市场;把市场先搭好了,才会有更多机构进来。竹园商贸区就被定位为金融中心的一个功能区,并与目前总部基地形象的小陆家嘴形成呼应。

◎本报记者 李和裕

向着国际金融中心的目标,上海“名正言顺”地发展着自己的金融地产。

作为全国唯一以“金融贸易区”命名的国家级开发区,陆家嘴首当其冲。与很“浓缩”的伦敦金融城相比,陆家嘴有着土地和规划优势。按照上海市政府确定的发展规划,陆家嘴将建成以经济、金融、贸易等第三产业为主要功能的地区,区域总面积达28平方公里,规划开发面积为6.8平方公里。为保证金融贸易区开发建设达到世界先进水平,政府聘请了世界著名规划设计专家与上海规划专家合作设计了总体规划、交通规划和城市规划。

在开发形态上,陆家嘴也在力争成

为世界金融新地标。东方明珠电视塔、10万平方米的中心绿地、中国第一高楼金茂大厦、亚洲第一高楼上海环球金融中心等相继落成,世界第一高楼上海中心也已开工建设。来自上海政府网站的信息显示,陆家嘴有8层以上或总高24米以上的楼宇399幢,其中229幢已建成使用。

而陆家嘴的目标是2015年基本形成亚太区域性国际金融贸易中心。并且,除了已经成熟起来的小陆家嘴,陆家嘴的功能区域一直在延伸。去年初,中国金融期货交易所、中国证券登记结算中心和上海证券交易所三大证券机构分别购进行竹园商贸区商办用地,并计划在2010年前全部建成,这也意味又一处受市场瞩目的金融交易平台将在浦东确立。

“一个金融中心既要吸引机构,还要聚集各要素市场;把市场先搭好了,才会有更多机构进来。”浦东金融办有关人士这样预期,“上海目标打造‘四个中心’,其中‘金融中心’又属国家战略,竹园商贸区就被定位为金融中心的一个功能区,并与目前总部基地形象的小陆家嘴形成呼应。”

当然,不可否认的是,上海建设国际金融中心的核心地带也已感受到全球金融风暴的气息。仲量联行的相关统计显示,如今上海写字楼市场租金下降、空置率上升的表现越来越明显。如2008年三季度起主要集中在陆家嘴地区的浦东高档写字楼的租金水平已环比下降了7%,空置率则已升至10%。租金压力也由此凸

显,据悉陆家嘴写字楼的租金已经开始松动,有的项目与高峰期相比降幅达10%。仲量联行亚太区董事陈立民还曾向记者表示,为了节约办公成本,一些企业“外迁”的趋向很明显,市中心的甲级写字楼正在用尽一切办法留住客户。不过,他也指出,对于金融机构来说,品牌形象很重要,尤其是在陆家嘴办公的那些,轻易不会“自贬身价”。

不过,也有业内人士指出,与那些已经建成的国际金融中心相比,上海无论是在软硬件建设,还是在市场规模、影响力、辐射力等多方面,还存在较大差距。在这种情况下,加快推进上海国际金融中心的建设必须要有新思路、新举措,继续推进金融改革和创新也是不变的话题。