

Companies

调控成利好? 工业地产怪圈诱惑外资纷至

中国工业地产市场一直处于治与乱的循环“怪圈”之中。

今年国家有关部门最新公布的数据显示,根据2003年7月份国家清理整顿开发区的相关政策,到2006年底,在对全国6866多个开发区进行治理整顿之后,经过国家重新颁布审定的开发区如今只有1568个,近8成的开发区并不属于国家规划范围内。而在2003年下发文件之前,也有过几次全国性的整顿活动,当时不合格率也高达7成。“去年强调实行的工业用地‘招拍挂’将会成为有效调控手段。”业内专家表示。

换言之,“工业用地出让价格很低的时代不会存在了”。但在并不十分看重地价的低的外资看来,真正阻碍工业地产发展的因素之一,是市场透明度不高。随着市场规模化、成熟化发展,以及整个投资环境的日趋完善,中国工业地产市场蕴涵着巨大的发展空间。

□本报记者 唐文祺

“这是最好的时代,这是最坏的时代。……”19世纪英国作家狄更斯用来描述社会转型的用语,如今倒成了中国工业地产市场的真实写照。

对于工业用地的整治,实际上比人们想象得更早。据2003年

国务院研究室宏观经济司出示的一组数据显示,当时全国各地各类开发区有3837个,但经国务院批准的只有232个、省级批准的也不过1019家。也就是说,按照这个数据计算比例,有将近7成的开发区并不属于国家规划范围内。

此外,还有一组数字同样触

目惊心。据2003年的相关统计,10个省市共计458.1万亩园区实际用地中,未经依法批准的用地达到了314.6万亩,占68.7%。在当年的7月份,国务院下发了关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知。而这次整顿行为,已是自1992年以来的第三次全国性清理措施。

低价出让,屡治屡乱

最新关于规范工业用地市场的行政指令,便是去年开始强调的“工业用地必须实行招拍挂”。这么多年来,工业用地市场一直是在发展中规范,但总是处于“剪不断,理不清”的状态中。一位业内人士认为,建立开发区有利于打造招商引资的平台,从而为当地政府带来经济增长的动力,在这种“诱惑”之下,往往有许多地方政府盲目跟风,甚至以极低价格出让工业用地来作为引资手段。

2006年国务院审计署的审计报告显示,为了招商引资,2003年至2005年6月,87个开发区中有60个开发区,实行低价出让土地7800多万平方米,少收出让金55个亿。“一些地方在国务院禁止低价出让土地的情况下,还采取先根据国家规定签订土地出让合同,再返还土地出让金或者给予财政补贴的方式,变相低价出让土地。”中国土地勘测规划院副院长周建春告诉记者。

在这种背景之下,中国工业

用地的闲置浪费相当严重。

据国家相关部门对土地市场供应的数据分析,2005年,中国工业仓储用地供应量为7.8万多公顷,占土地供应总量的43%,2006年供应量达到9.3万多公顷,比例上升至45%。工业用地占建设用地总量将近一半的比重,从全球范围来看也是罕见的。

周建春介绍说,2001年全国各地相继出现了以发展开发区为特征的圈地用地,占用大量耕地之后主要用于工业开发,或者借工业开发为名搞房地产。根据国务院在2004年土地市场治理整顿中得到的相关数据,在2004年160个开发程度较好的开发区中,只有1/3的土地用于工业开发。

而这一次的暴风雨,来得分外猛烈。

从大背景来说,2006年国务院下发的31号文件,便针对耕地保有量提出了地方政府的责任追究制度,而2020年全国18亿亩耕地的“红线”不许突破的严格

保护措施,已开始对工业用地市场的“作乱”源头进行了有效控制。工业土地供应比重较高的现状,也将通过适当压缩工业用地供应量的方式进行调节。此外,除了行政执行之外,市场行为也有了明确规定,禁止低价出让工业用地被再次强调,去年底公布的工业用地最低标准成为“过硬”的衡量数据,而工业用地实行“招拍挂”方式,则为土地出让增加了透明度。

在“中国工业地产高层峰会2007”上,中国土地勘测规划院副院长周建春表示,针对房地产市场的宏观调控政策不会松懈,而且将会日趋严厉。与住宅市场不同,工业地产市场由于主要涉及企业层面,因此,其调控性并不那么“显性”。但是,面对中国工业地产市场的现状,“可能下一个‘热点’就要到工业地产了。”

用一位业内人士的话来形容,如今的中国工业地产市场已是“深秋”时期。



位于上海外高桥保税区的众多标准厂房 资料图

REITs运作,理性投资

去年底,中国内地第一只具备“合法身份”的房地产信托投资基金(REITs)——领锐基金,在天津滨海新区成立。在此之前,已有多个类似的投资基金在市场中出现,其中包括了由10多家大型房地产公司组成的中腾投资,全国工商联在香港地区设立的精锐基金,以及联华信托发行的“联信保利系列”,但这些投资基金由于受到相关法律法规的限制,目前仍然是形同虚设的过渡产品。因此,对于特批成立的领锐基金,虽然还是有不少局限性,但仍然被业界普遍视为中国内地房地产市场进行REITs的破冰之作。

有意思的是,这只中国内地市场真正意义上的准REIT,与之前各个过渡型基金的运作方向不同。领锐基金的负责人公开表示,该基金的产品定位将转向工业地产。“从全球范围来看,工业地产由于具有投资长期性、投资回报率稳定的特点,因此,更符合成为REITs。”花旗集团房地产投资部副总裁彭熙认为,宏观调控政策的实行,会使中国未来土地价格形成机制越来越透明,这对于投资者来说,“是好消息”。“我们不会因为土地价格比较低才进行投资,推出符合市场需求的产品,才能够提高企业竞争能力,才可以生存得更好。”

在之前,美国普洛斯公司早已在北京、上海、宁波和杭州等18个中国内地城市展开布局,未来还计划投资246亿美元,在部分二线城市兴建物流配送中心;公司高层甚至表示,5到10年内会在华资产提高到占公司全球资产组合10%的目标。

普洛斯投资管理部副总裁赵明琪认为,宏观调控政策的实行,会使中国未来土地价格形成机制越来越透明,这对于投资者来说,“是好消息”。“我们不会因为土地价格比较低才进行投资,推出符合市场需求的产品,才能够提高企业竞争能力,才可以生存得更好。”

“从目前国际市场REITs产品的研究和分析来看,虽然是一个非常专业的产品,但目前中国的各项法律都无法给予REITs一个合法地位。缺乏适合规范运作的监管环境,是最主要的问题。”嘉实基金管理公司业务发展总监王克明分析认为,“其次是税收的问题。如果按照国际上规范的REITs来运作,税收政策的影响会使得投资者在REITs中的收益还达不到债券水平,这也是最算得出账的问题。”

最早进入中国市场的美国普洛斯公司,虽然本身便是一只整体在纽约证券交易所上市的REIT,但明确表示在中国市场的投资以

长期出租为主。“普洛斯目前还没有把中国发展项目打包上市的计划,因此,着眼点仍然是长期投资出租。”赵明琪称。

虽然中国内地市场运作REITs的条件尚未成熟,但已有外资尝试将发展项目注入境外资产包内。新加坡淡马锡全资子公司丰树投资拥有的丰树物流信托基金,2005年7月上市之后,已经将有56个不动产项目注入在资产包内,价值17亿美元。而位于上海的空港欧罗物流园便是在2005年年底被纳入其间,当时的收购价格为1.2亿元人民币。丰树投资资本管理执行副总裁Phua Kok Kim表示,中国工业地产市场中长期租约稳定看好,可以保证提供长期的现金流。

王克明持有同样的看法,他认为,从美国REITs的市场观察,工业地产所占比例最大。因此,工业地产REITs在中国内地房地产市场的前景颇有希望。

有数据显示,目前上海工业地产投资利润率在9%至10%,随着工业用地出让执行“招拍挂”之后,预计将会降低至8%至8.5%。然而据不完全统计,在对上海500个厂房实地调研时发现,近7成工业地产开发商改变投资模式,开始从出售转为长线租赁。“不可否认的是,随着外来投资者先进理念的注入,中国工业地产的投资市场也在同样发生变化,投机性行为的减少,将有助于市场规范化发展。”一位外资投资者表示。

仲量联行工业部有关专家指出,工业地产对于客户定位、产业导向、市场需求等诸项因素的专业化程度很高,同时具备了投资周期长、资金规模大等客观要求,“从事工业地产的发展商必须耐得住寂寞。”他总结说。

彭熙认为,投资市场中的退出方式其实很多样化,但重点是入市之初就必须以理性发展的眼光去进行。“中国工业地产市场的投资回报率并不是全球最高的,但肯定是最高的。”

■观察

工业土地“招拍挂” 终结土地失衡症

□本报记者 唐文祺

2006年9月,《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》出台,这个被业内外称为“国务院31号文件”的政策,有“建立工业用地出让最低标准统一公布制度”一项,在中国工业地产市场激起了千层浪。同时,国土资源部日前强调,工业用地已纳入了督察范围,建立起相关的督察制度体系。一场涉及工业土地管理体制中央与地方关系的调控序幕已经拉开。

工业用地低廉到手之后,随即“变身”为单价上万的商业项目进行销售,某开发商在上海内环线内曾经操作过的一个成功案例,其获取利润之高,在业内一度作为经典流传。甚至在几年后的今天,业内人士在谈论起该开发商时,依然对这种“狸猫换太子”的获利手法津津乐道。“中国工业用地低价出售的现象普遍,而且供应量也没有限制。虽然国土资源部有所限定,但是地方政府却没有实行。这其实就是一个信号,即工业用地较易获取大的土地增值回报。”中国土地勘测规划院副院长周建春分析说。

在国务院31号文件发布之前,工业用地的出让主要以协议出让为主。有相关数据显示,在2006年实行有偿出让的工业用地中,97%通过协议出让,只有不到3%以招标拍卖或挂牌出让的形式完成交易。“这意味着在工业用地的配置过程中,行政干预的力量比较大。”周建春表示。

而工业用地出让价格低于成本的情况,更是成为普遍现象。根据2006年国务院审计署的审计报告,在对上海、天津、浙江、江苏、江西和四川等六个省市所属的87个开发区进行审计之后发现,2003年至2005年6月,87个开发区中有60个开发区低价出让土地7800多万平方米,国家少收出让金55个亿。

地方政府与中央政策之间的博弈,是土地政策无法落实到位的根本。

有业内专家指出,各级地方政府出于自身利益的种种考虑,造成了盲目扩张工业地产的现状。“对于政绩的追求,成为招商引资的最大动力;此外,通过建设园区来吸引投资,可以通过土地出让金及企业入园增加税收而获得土地增值收益;甚至还有部分地方政府借着工业用地的名义,实际上以发展商业地产的形式来进行谋利。”除了明确压低地价进行出让以外,一些地方还采取先按国家规定签订土地出让合同,再返还土地出让金或者给予财政补贴的方式,变相低价出让土地。

此外,工业用地供应比重之大,也是造成市场供求失衡,使得土地价值名不符实的原因之一。根据国土资源部对土地市场供应的数据分析,2005年,工矿仓储用地共供应土地7.8万多公顷,占土地供应总量的43%,2006年供应9.3万多公顷,占土地供应的45%。“从世界各国来看,工业用地占有如此大的比重是很少见的。”周建春坦率表示。

因此,从供应源头上进行控制已势在必行。据悉,今年的建设用地指标分配将调整以往的土地供应结构,工业用地供应适当压缩,同时增加民生用地,以严格控制工业用地的供应总量。但值得一提的是,“工业用地甚至比商业用地的回报率还要高。”周建春告诉记者,“即使是已经出让的土地,在二级市场中获取的回报仍然较高。”在获得高回报的趋利性心态影响下,部分发展商甚至地方政府挖空心思来规避相关政策。

虽然上述提到的开发商已是几年前的案例,但如今仍有部分开发商存有“侥幸”心理。如上海某郊区开发区,开发商除了享受税收优惠之外,还在该地块上规划了相当比例的写字楼、商场和公寓住宅。据知情人士透露,这些打着工业用地称号的配套设施,开发商实际早有意图将其“变身”为商业规划。只伺机成熟,就可以改变工业用地性质,甚至可以为独立写字楼办理产权证。

这种“偷梁换柱”的手法在全国各地比比皆是,直接导致的后果便是工业用地闲置浪费严重。根据国务院部署的2004年土地市场治理整顿的相关数据,2004年全国各类开发区一共6866个,规划面积3.86万平方公里,绝大部分是没有经过中央或者省政府部门批准的开发区或者园区,其结果是导致大量工业用地进入土地市场,而另一方面,大量土地处于闲置状态。

“在目前的中国工业地产市场中,无序开发是最值得忧虑的问题。”花旗集团房地产投资部副总裁彭熙认为,“应该说,工业用地政策引入透明机制,会避免在正确的地方建造错误的产品。”

但如今的现状是,仅仅采用了挂牌出让的用地供应方法依然有其局限性。“这种方式会导致‘价高者得’,实际上会导致土地落入并不专业的发展商手里,对于工业用地的开发并无益处。”一位工业用地投资者不无忧虑。

业内人士指出,将工业用地纳入“招拍挂”范围是顺理成章的事,然而其推行过程依然“路漫漫其修远兮”,尚需逐步进行。“一方面,地方政府还没能完全摆脱计划经济影响,仍在自觉或者不自觉地干预企业管理;另一方面,工业园区、开发区过多过滥,土地集约化利用程度极低,这也是中央政府近两年集中开展清理整顿开发区、园区的原因所在。”

该人士同时指出,工业用地实现“招拍挂”的前提,是积极发挥市场配置作用,合理确定工业用地的价格,使之能够反映市场供求关系,以充分发挥土地利用价值。



地产商们竞投土地招标标书 资料图

调控加力,外资纷至

“应该说,国家出台的一系列政策法规,主旨是需要市场在稳定中发展,并不是限制发展的表现之一,便是市场透明度不高。因此,调控政策的出台,反而对市场的长期发展有好处,会使得游戏规则更为透明化,对于有实力的企业来说,倒是个利好条件。”仲量联行工业地产部上海区董事单维其对其前景依然乐观。

有意思的是,对于这些极具经验的国际工业地产发展商来说,原本被部分地方政府作为吸引点的低价,并不能成为决定这些企业是否需要投资的首要因素。

“这些低廉土地甚至零地价土地出让的区域,不会成为我们的投资市场。”赵明琪坦率承认。她对此的解释是,工业地产是个需要长期投资的行业,无法形成真正市场需求的区域,即使土地成本再低,也不可能实现企业的良好回报。“港口城市、制造基地等具备较大覆盖力的地区,会成为首选。随着市场发展趋势渐渐转移到其他二、三线城市,投资范围也会随之转移。”

“对于外资来说,是否要投资,并不是受土地成本影响的,而是根据当地的经济形势、市场需求来决定。”仲量联行单维其表达了

类似的观点。

在中国工业地产市场中,根据土地供给方式的不同,针对客户的不同,以及物业管理形态方面的区别,可分为生产制造业、物流以及商务园区等三部分。中国目前的经济发展需求,决定了生产制造业是重点发展目标。而随着全球制造业对中国市场的日益注重,连接着投资者、供应商、第三方物流、消费者等各个环节的产业供应链逐渐成型,中国市场便成为全球化策略中不可或缺的必要布局。

“随着市场规模化、成熟化发展,再加上产业链规范环境的日趋完善,中国工业地产市场蕴涵的巨大空间,成为外资的关注点。”花旗集团房地产投资部副总裁彭熙说道。

在仲量联行最新发布的今年一季度房地产市场报告中,外资对于工业地产“热区”的投资兴趣,正随着当地租金的增长而上升。据悉,第一季度上海地区的物流园区租金,环比增幅达到11%;制造业厂房租金较上季度上涨了5.1%;而商务园区更是受到写字楼市场扩容需求影响,整体租金呈现明显增长。“中国工业地产的投资市场开始形成。”一位美资工业地产企业负责人认为。

2005年11月,新加坡淡马锡

外资投资工业地产主要案例

| 日期 | 开发商 | 地点 | 项目 | 投资方式 |
|----------|-------------|------|--------------|-------------|
| 1995年 | 新加坡腾飞集团 | 江苏苏州 | 苏州新加坡工业园区 | 与苏州市政府合作开发 |
| 2003年12月 | 新加坡腾飞集团 | 辽宁沈阳 | 沈阳新加坡腾飞工业园 | 与当地合作开发 |
| 2004年6月 | 美国普洛斯 | 江苏苏州 | 普洛斯(苏州)物流园 | |
| 2004年11月 | 美国普洛斯 | 上海 | 上海临港普洛斯国际物流园 | 与临港新城集团合作 |
| 2005年1月 | 美国普洛斯 | 上海 | 西北物流园一期工程 | |
| 2005年 | 澳大利亚麦格理佳文集团 | 上海 | 南汇康桥-物流分拨中心 | 4000万美元收购 |
| 2005年年底 | 新加坡丰树物流信托 | 上海 | 浦东空港欧罗物流园 | 1.2亿元人民币收购 |
| 2006年1月 | 美国AMB | 上海 | 松江九亭-物流项目 | 1330万美元收购 |
| 2006年2月 | GE东芝有机硅公司 | 江苏南通 | 南通经济开发区生产基地 | 7800万美元收购 |
| 2006年5月 | 美国普洛斯 | 北京 | 北京空港物流园 | |
| 2006年11月 | 新加坡腾飞集团 | 浙江杭州 | 新加坡杭州科技园 | 与当地合作开发 |
| 2006年12月 | 美国普洛斯 | 辽宁大连 | 大连物流园 | |
| 2007年1月 | 日本新嘉地株式会社 | 上海 | 外高桥-物流地产项目 | |
| 2007年3月 | 澳大利亚麦格理佳文集团 | 上海 | 奉贤区-配送中心 | 1.21亿元人民币收购 |
| 2007年 | 新加坡丰树物流信托 | 陕西西安 | 海星集团-物流配送中心 | |