

国寿资产:投资将配置与交易并重

以主动投资和做绝对收益为主

本报记者 丁冰

中国人寿资产管理有限公司董事长缪建民日前在2012年工作会议上指出,2012年世界经济形势总体上仍将十分复杂严峻,面对新的投资形势,国寿资产将完

善投资理论和方法,实现从以配置为主转变为配置与交易并重。他指出,2012年世界经济复苏的不稳定性、不确定性上升,全球政治经济和金融格局在新的形势下加速分化和演变。资产管理的内外部环境正发生深刻变革,

尤其是经济金融形势变化以及经济处于下行周期等新情况,大大增加了资产管理难度。

缪建民强调,国寿资产必须主动适应资产管理面临形势的新变化、新特点,加强战略谋划,增强应对能力,有效提升资产管理

能力。一是转变发展方式,在前中后台各个方面加强精细化管理。二是完善投资理论和方法,实现从以配置为主转变为配置与交易并重,从被动投资为主转变为自主投资为主,从做相对收益为主转变为做绝对收益为主,从以价

值分析为主转变为价值分析加行为分析的“四个转变”。三是坚守风险防范的生命线,有效防范系统性风险。四是改革创新体制机制,增强发展的动力和活力。五是培育学习研究的文化氛围,深化学习型组织和学习型文化建设。

一线城市写字楼租金去年逆市高涨

今年涨势或延续

本报记者 张昊

2011年尽管住宅市场风声鹤唳、调控不断,北京、上海、广州、深圳等一线城市房价都出现实质松动,但写字楼市场却“风景这边独好”,租金均逆市大幅上涨。研究机构表示,2012年这一趋势将延续。

京甲级写字楼空置率也创下历史新低,截至2011年底,金融街、东二环和中关村等热点区域更是低于5%。仲量联行预测2012年北京甲级写字楼的租金将进一步上涨。目前北京热点区域客户排队等候出租的面积并不少见。

上海的写字楼的租金涨幅相对温和,2011年累计上涨17.4%。与深圳、北京一样,上海中央商务区供给依然不足。仲量联行数据显示,浦东和浦东中央商务区内办公楼空置率分别降至5.2%和7.4%。位于静安区2011年四季度刚刚竣工的甲级写字楼1788国际中心,目前出租率达78%。仲量联行上海浦东商业部总监张静表示,“未来12个月内,上海核心商务区内的新增供应量将十分有限,2012年业主们仍将保有议价能力并继续推动租金适度增长。”目前,上海甲级写字楼的平均租金水平为每平米每月266元。

广州的写字楼租金水平涨幅为9.5%,为一线城市最低。不过,2011年广州写字楼市场净吸纳量仍创历史新高,达55万平方米,比2010年上升32%。在广州中央商务区天河和珠江新城,2011年刚刚竣工的富力盈信大厦、太古汇和高德置地三期出租率都超过了7成。仲量联行广深董事总经理吴仲豪表示,“在甲级写字楼总存量方面,广州远低于国内其它一线城市,从净吸纳量差距收窄上来看,足以证明广州写字楼升级以及扩充需求强劲,对抗外围因素力量比预期中强。”

今年依然看涨

虽然多家商业地产研究人

士都表示,2012年一线城市写字楼租金的行情受经济环境不确定因素影响,但总体上涨已经形成共识。仲量联行深圳商业地产部主管夏春毅预测,“受全球经济走势疲软、中国经济放缓等

因素影响,未来12个月租户的扩张需求受限,市场观望情绪将有可能持续,租金增长空间进一步收窄。”

在一些地产人士看来,与住宅市场相比,写字楼市场是2011

年中国房地产市场的“一大亮点”。写字楼空置率的降低,说明脑力劳动人群的扩大,是经济结构转型的表现。而各一线城市CBD的扩容,也是中国城市化进程的缩影。”

为安家犯难的基金公司

本报记者 曹淑彦

尽管去年行业业绩不好,但我们基金公司怎么说也“不差钱”。托人打听、上网查、到处找中介看楼,能用上的方式都用尽了,租个合意的办公楼咋这么难?”一家准备搬家的中型基金公司管理部负责人最近愁坏了,被普遍视为财大气粗的基金公司如今也遇到“安家难”。

这家基金公司原来在北京金融街的一栋写字楼办公,但最近该楼面临整体搬迁,他们只好东奔西走找个新家”。这位负责人大吐苦水:“我们选新办公楼的条件主要就是地理位置和面积。位置最好就是金融街,面积需要1000平方米以上。与我们来往的很多公司、客户都集中在金融街附近,但这边的高档写字楼基本都满了,面积能达到要求的基本是impossible。在金融街附近找,也是少之又少。再往远处找就更难了。”

在大致确定地段后,下一步就是筛选具体哪家写字楼了,让人头痛的问题又来了。作为金融机构,出于形象考虑,肯定要选高端甲级写字楼,外形要美观、内部设施要先进、物业服务要到位等等。”该负责人介绍,除此之外,空

调排风系统是基金公司在选择写字楼时重要参考指标。基金公司需要专门机房放置大型服务器,对机房要求非常严格。因此在挑选写字楼时技术部人员会一起去勘察,与物业方面沟通技术方面的需求。

遇到“选房难”的还有另一家要在北京设分公司的某基金公司。首选当然还是金融街,毕竟金融机构集中方便开展业务,但一圈跑下来,闲置的写字楼很少。这家公司负责找房的工作人员也去调查过北京另一处金融商务区,可那边的交通不够便利。

北京的甲级写字楼当真就这么紧俏吗?高力国际发布的北京物业市场报告显示,去年北京甲级写字楼整体平均空置率在四季末下降至4.8%的历史低点。其中,金融街、东长安街和中关村等甲级写字楼可租赁面积有限,空置率均降至1%左右,甲级写字楼告急”。除了北京,上海和深圳的甲级写字楼租赁需求也持续表现强劲。

写字楼投资第一看位置,第二还是位置。”作为写字楼供给方的一位商业地产老总坦言,对北京、上海、深圳等国际化大都市,写字楼还是稀缺资源。写字楼不是在什么地方都能建的,一

定是城市黄金地段,比如北京金融街。但金融街就这么大,如果再扩的话,其实就脱离了这个圈了。在核心区饱和情况下,若逐渐偏离离这块区域,那么写字楼的价值会降低。”

然而,由于核心区域空置面积短缺且租金加剧上涨,许多租用面积无法满足需求或难以承担昂贵租金的大型公司只得迁址到非核心区域。脱离黄金地段,又如何吸引这些“眼光高”的公司进驻?

细分市场,量身定制。”这位老总支招,“现在高端写字楼建设,从最早的同质化时代已开始进入细分时期了,未来的写字楼市场定位会越来越细。比如一个新的产业园区建成了,那么园区内写字楼在规划初期就已有定向的消费群体。比如研究软件或从事其他技术研发的公司需大空间设立专门实验室,那么,从楼宇兴建时就要有相应的规划和设计。

又比如基金公司等金融机构,偏好什么样的设计风格,机房空调通风系统要达到什么条件,都可为他们量身定制。”

写字楼投资第一看位置,第二还是位置。”作为写字楼供给方的一位商业地产老总坦言,对北京、上海、深圳等国际化大都市,写字楼还是稀缺资源。写字楼不是在什么地方都能建的,一

定是城市黄金地段,比如北京金融街。但金融街就这么大,如果再扩的话,其实就脱离了这个圈了。在核心区饱和情况下,若逐渐偏离离这块区域,那么写字楼的价值会降低。”

然而,由于核心区域空置面积短缺且租金加剧上涨,许多租用面积无法满足需求或难以承担昂贵租金的大型公司只得迁址到非核心区域。脱离黄金地段,又如何吸引这些“眼光高”的公司进驻?

细分市场,量身定制。”这位老总支招,“现在高端写字楼建设,从最早的同质化时代已开始进入细分时期了,未来的写字楼市场定位会越来越细。比如一个新的产业园区建成了,那么园区内写字楼在规划初期就已有定向的消费群体。比如研究软件或从事其他技术研发的公司需大空间设立专门实验室,那么,从楼宇兴建时就要有相应的规划和设计。

又比如基金公司等金融机构,偏好什么样的设计风格,机房空调通风系统要达到什么条件,都可为他们量身定制。”