

大灾之后，重建希望 (CBRE 研究部，2008年6月4日)

鉴于四川地震所带来的破坏及随之降低的风险容量，似乎可以很容易地料想当地房地产市场会出现衰退。但经过对该地区更仔细地了解，会发现仍有许多理由能让人满怀希望。

与中国其它地区及全球各国一样，世邦魏理仕对四川地震中的遇难者深表哀悼，同时赞赏巨大灾难发生之后救援人员、志愿者及个人的无数英勇行为。在过去的 30 多年里中国没有经历过这样惨烈的自然灾害，这个时间段已经超过了当地许多年轻人的年龄。

对于地震对成都房地产市场的影响，媒体已作了大量报导，其中多数持悲观态度。即使如此，成都作为新兴的二级城市，所蕴含的经济实力代表着该地区仍将继续繁荣发展。

住宅

买房人更希望能够规避风险。大多数自有型购房者一生中只会购买一次房产，通常这会是一生中最大的投资。因此，他们当然希望能够尽量消除风险。

地震之后，当地政府立即暂停了所有建筑施工工作，部分工地在经过检查之后于 5 月 23 日恢复施工。在不断的余震中，这对于确保安全非常必要，但它同时也推迟了竣工时间。

由于大多数购房者未购买地震保险，现有建筑及正在施工建筑出现的裂缝形成了争议。尽管这些争议还未解决，对建筑质量的担忧已自然地成为该地区首要关心的问题。潜在的置业者正在推迟购房决定，在比较不同选择时采取了更加规避风险的态度。

该情况也给开发商带来了巨大压力。在全国房屋销售已出现滑坡的情况下，此次地震无疑是雪上加霜。都江堰青城山下遭到破坏的高档物业就是一个明显的例子。此外，开发商还面临着原材料成本上涨的困扰。

售房部前来咨询、看房的客户已经大大减少，高层项目更是如此。有传言称开发商可能降低较高楼层的价格，但到目前为止还未出现这种情况。许多原计划在奥运会之前开盘的楼盘已经推

迟到奥运会之后。大型开发商可能能够承受一段时间的市场低迷情况，小开发商就需要进行调整，包括价格调整，以便能在地震之后继续生存下去。

虽然情况令人沮丧，但随着来自受地震影响地区的居民开始到成都市区购房，二级市场的房屋销售情况出现了上升。租赁市场也因为来自受地震影响地区的居民的需求，出现了类似的情况。

写字楼

地震之后，诸如时代广场、中环广场等大多数高档写字楼均就建筑结构的完好性咨询了专业意见。在经过彻底检查之后，确认这些建筑可以安全进入，大多数楼内租户很快恢复了办公。由于主要写字楼几乎满租，因此包括较高楼层在内的租金暂未受到影响。但同时，部分意向租户重新评估了租赁条款，也有投资者把决定推迟一个月。鉴于较高的入住率及新推出楼盘品质有所提升，写字楼的租金不太可能出现下降。

酒店

各大酒店对此次自然灾害迅速做出了反应，将房价下调了约 20%左右。因为旅行者目前不愿且无法前往四川旅游，酒店的入住率显著下滑。这种情况可能会持续到受影响的旅游区完成重建之后。除了旅游市场，会展行业也出现了明显滑坡。原计划于 5 月底举办的西部博览会这一重头戏现已推迟到 10 月份举行。该博览会及市内其它研讨会的推迟举行将对当前的酒店入住率产生影响。但预计酒店业将很快复苏，因为四川省内其它的旅游景点并未受到地震影响，而且商务信心水平也会很快恢复。

商业

除了暂时出现游客流失之外，大多数商业购物区仍然是熙熙攘攘，几乎没有受到干扰的迹象。某些高档百货商场内的商户在震后第一周内首次出现了零销售额情况。但到地震后的第三周，大多数商业，比如步行街商铺、百货公司及购物中心，均出现了本地顾客的回归。顾客的消费欲望在震后可能还出现了增长，尤其是生活必需品方面。优质商业基本未受到影响，因为该市场的目标顾客在财力上足以抵御此类灾难。一项市场调查表明当前市场活动已达到至少正常水平的 70%。这发生在震后仅仅三周内，这算是相当迅速的复苏。

工业

工业物业受到的影响最小，因为它们大多数都是结构坚固的低层建筑。大多数工厂在地震之后即很快恢复了生产。英特尔公司就是其中最具有代表性的例子，该公司约有 1,600 余名员工，生产地点位于成都市的西北方向，相对靠近震中地区。

企业对于该地区仍然热情依旧。即时信息服务提供商腾讯是在地震之后首家投资成都的公司，他们将在成都城南的天府软件园购买一幢大楼。丰田集团的下属企业丰田纺织株式会社也同意在成都东部兴建一个工厂。

中长期复苏

虽然距震中仅有 100 公里，但成都市区的建筑几乎没有受到破坏。地震学家将这种幸运归功于成都独特的地质结构，它就像海绵一样吸收了地震冲击波的破坏作用。

在加强抗震设计的情况下，地震灾区的重建工作为房地产开发及服务提供了巨大潜力。政府已经宣布了北川、都江堰等受灾地区的搬迁及重建计划。随后浩大的重建工程将为当地行业带来机遇和受益。

未来的住宅需求很可能会出现增长，尤其是对于达到严格抗震标准的中档自住型房产。相对于周边地区，成都市区在灾难中表现较好，这表明了成都对于周边地区的较富裕居民将产生吸引力，从而推动对这较安全地区物业的需求水平。为了满足这一需求，部分未来住宅供应除了关

注具有良好抗震设计的建筑外，还将向低层建筑转移。因此，开发商需要重新评估他们的项目定位及针对新需求的整个营销策略。对于城市规划者而言，他们也需要考虑到地震风险及未来的房屋需求，因为当前的城市建设是鼓励向更高、更密的方向发展。

从近期表现来看，写字楼、商业及工业物业在远期不会受到太大影响。

虽然地震可能会令投资者及开发商暂时对高层写字楼产生犹豫，但四川经济繁荣发展，实际外资在过去两年中保持了年均 40% 的增长速度，这显示了外资企业进入成都带来不断增长的需求。随着 2008 年下半年市场负面情绪的消退，大部分计划于 2009、2010 年推出的写字楼将按照原计划顺利开盘。

因为优质商业在 2008 年没有新增供应，且 5 月 12 日的地震未对现有商业造成直接影响，所以市场表现就取决于现有商业。但是，消费者对于余震的心态已在影响他们的购买行为。在无法预计余震何时结束的情况下，成都居民将继续在生活必需品上增加投入，以便在紧急情况下能够保持充足的储备。但在余震完全停息之后，这种情况不可能再持续。因此，整个商业在中长期不会发生大的变化。根据住宅物业的发展情况（会吸引周边地区迁移居民的住房需求），消费需求只会越来越大。

显然，政府对于重建工作已迅速做出了反应。5 月 29 日，铁道部与成都市达成意向立即开始修建成都和都江堰间的铁路，并力争在两年之内完成建设。同一天，中国建筑材料集团（CNBM）决定投资数十亿元人民币在成都兴建建筑材料（包括水泥及玻璃纤维）的生产基地。预计届时受地震影响地区的基础设施将全面翻修，并提升档次。随着更多与建筑相关公司的进入，工业物业的需求将出现增长。

由于四川只占全国经济的一小部分，地震不会减缓中国经济的整体增长。随后重建工作的庞大公共投入极有可能抵消部分损失，甚至会拉动区域经济增长。历史上，在洛杉矶及东京等国际大都市发生的地震均表明这些暂时的干扰只会对区域经济产生极小的长期影响，反而会帮助改进风险分析工作，改善应对灾害的准备状况。

当前市场的停滞不前的局面可能持续一段时间，但预计省政府会根据中央政府要求采取鼓励政策及/或放松现有的限制政策，以重振房地产市场。从中、长期来看，持续的经济增长潜力及中央政府对这一西南门户制定的宏观规划（如新特区及未来的地铁系统）及其它政策，不会就此地震事件发生转变。

简而言之，每朵乌云都镶着金边，乌云过后总有晴天。

###