



爱读书、爱写诗，豪情中又不失内敛。
他是商人中的学者，他是学者中的职业经理人。
文人也好，学者也好，他只不过想做个纯粹的“商人”。
在商业地产博弈中，捕猎商机，在地产业竞争中，运筹帷幄，在人生道路上，谈笑风云。

崔玲 记者 谈正民/文 倪路/图

安粮·东怡金融广场营销总监沈强 商业地产的静观与谋动

静观·商业地产引发全城热动



记者：自2010年以来国家出台持续房产调控政策，银根紧缩。关于史上最严厉调控政策、房地产市场拐点论等讨论总是会不时出现，您如何看待中国楼市的前景？

沈强：纵观房地产市场，中国的房地产行业基本上是在2000年开始大步发展，期间经历了几次大的起落，其中2008年的美国次贷危机，令大家心有余悸，此次危机引发的全球经济波动，及房地产市场的跌落，相信大家还记忆犹新，中国房地产也随之经历了起落，中国房地产有无泡沫之争，从那时开始，就没有停止过，房地产泡沫始终是存在的，但是如何将其控制在安全的范围内，才是至关重要的。2011年以来，中国CPI屡创新高，通货膨胀压力逐渐增大，但是房地产业对于中国的经济支柱作用同样值得注目，房地产以及由之带动的相关行业在全国GDP的比重已经达到20%，而土地财政在地方政府的作用就更大，甚至在某些地方土地财政占到地方财政总收入的80%以上。房地产业是否也会因通货膨胀的影响受到更严厉的政策调控，下一步中国的宏观政策是继续紧缩或者适当放宽还需拭目以待，拐点何时出现，也需很长的时间验证，不过有人提出的房地产“死亡论”是不可能的，因为中国的城市化进程快速推进，且不可逆转。

由于城市化进程的推进，中国强大的刚需逐渐被释放，二、三线城市房价还在不断攀升，另外一点，大家容易忽视的就是，除去刚需，其实更多体现的是中国百姓投资渠道的严重匮乏，股票已经被很多市民放弃，而期货则需要比较强的专业知识才能操作，这些就导致民间投资没有释放的平台，这些都导致炒房的不断发生，使房地产逐渐偏移了居住的本质。不过近期政府已经有意图改变这一情况，比如希望提高一些新兴产业在国民经济中的比重，通过产业转移来改变对房地产的过度依赖，但这些都还需要一个过程。

记者：目前商业地产在全国都呈现风起云涌之势，我们可以清楚地看到商业地产给我们的生活以及城市面貌带来的改变，您觉得未来几年合肥的商业地产会呈现怎样的趋势？

沈强：商业地产的发展在一线城市早10年就已经开花结果，而其在合肥这样的二、三线城市，近几年才开始复苏、蓬勃，其中最重要的原因是经济产业带动问题，而如今商业地产一方面得益于宏观政策对住宅市场的抑制，另外，在中国房地产发展进程中，商业地产的发展一直滞后于住宅地产，一般情况下，商业地产和住宅地产的比重应该达到4:6，不过在中国可能一直就是3:7或者是2:8。

而国际经济形势不容乐观，

在世界经济开始处于衰退边缘的时候，也迫使我们必须发展自己的商业地产，尤其是我国将拉动经济的三驾马车的顺序调整为消费、投资、出口之后，消费将成为促进国民经济发展的最重要因素，这也使得商业地产成为政策的受益者。

商业地产在2001年的时候以潘石屹打造的建外SOHO真正让人们知道什么叫商业地产，特别是在2005年的时候，业内更多关注的是shopping mall或者说是城市综合体，这是商业地产新的窗户，目前在合肥，商业地产项目，特别是五千平方米以上的，合肥有44个，其中有25个是城市综合体，其中的火热建设与运营，势必会改写合肥城市的商业版图，在商业项目建设中，同样会有着残酷的竞争，优胜劣汰，顶尖、高端具有代表性的商业项目也同样应运而生，而安粮·东怡金融广场就是在这样的时代背景下，低调登场，但是同样以其“世界金融+”的高端定位，独占鳌头。

随着城市化的不断加速，合肥的商业地产确实迎来了自己的春天，看看新开的大型购物中心，建成的一座座写字楼，可以说合肥的商业地产正处在一个热动的时期，而静观商业地产热动背后的原因，上面已经说过，我认为，从目前来看，商业地产至少还有二十年的黄金发展期。

2 谋动·商业地产博弈胜者为王

记者：如此多的开发企业纷纷圈地商业地产，是否会带来一些隐忧？

沈强：确实如此。对于商业地产来说，它不仅仅是单独的一座座建筑物，而是相互关联、密切影响的系统工程。首先是资金，商业地产需要前期投入，但是商业却需要一段时间的培养期，其初期一般不会立即带来大量的现金流；其次是人才的培训，目前商业地产人才参差不齐，商业从业者还需要潜心修炼；最后是运作是否专业，无论是前期的定位、规划，还是后期的招商、运营，专业性都很强，不是所有开发商都可以做商业地产，未来合肥肯定会有不少商业地产在这场热潮中被淹没。

在商业地产中，现在最为火热的的首选城市综合体，在合肥这样造新城的发展城市里，更是如此，其规模大、商住皆有，可以满足开发商的资金周转，也能满足地方政府提升消费、提升品牌形象、建造新城拉升GDP的目标，可谓一举三得，按照城市化发展规律统计显示，当城市人均GDP达到4000美元/年时，具备发展城市综合体的初步条件；当人均GDP达到10000美元/年，将进入城市综合体快速发展阶段。而合肥也就一两年的时间才具备这样的条件，但是与住宅地产不同的是，商业地产的泡沫不会那么大，受到市场的压力会立竿见影。以我多年的商业经验来看，商业地产与当地的商业生态密切相关，没有足够的客流与商业链条支撑，城市综合体热潮来得快，去得也会很猛烈。但是如果内需不能跟上，城市综合体将空空荡荡。相反，如果中国的内需跟不上城市综合体的扩张，如果城市综合体成为城市历史的标志，那么，城市综合体是中国城市化的有力推进和贡献者。因此，商业地产，需要静观宏观政策，细分市场需求，摸准区域定位，谋定而动才是上策。

记者：从金融地产来看，其诞生的时间也不过才三四年，在安粮·东怡金融广场项目上，是不是一开始就有意将其作为金融地产来打造？

沈强：商业地产有office写字楼、社区商业、专业市场、旅游地产、shopping mall购物中

心等五种业态组成，我们的项目就属于写字楼。对于项目所在地块来说，如果打造成住宅，无论是房价还是销售肯定不需要担心。不过，我们还是希望通过打造高品质的写字楼，以我们安粮强大的品牌号召力，对商业地产开发的成功经验，我们早在2005年就定位了安粮·东怡金融广场的商业定位，并且立志打造合肥最高端的写字楼，无论从项目硬件配套还是到项目的业态划分，现在看来，一样的超前和具有远见性，而如今，商业地产的火热发展，使得高端写字楼项目更备受关注，印证了公司的抉择是正确的，并且具有前瞻性。

另外，选择写字楼项目建设，公司最主要的原因是为了填补区域配套空白，不计较短期利益得失，放眼整个城市建设发展，体现了一个公司的社会责任和城市理想。对于一座城市来说，第三产业才是决定城市产业的主导，观看一个城市的建筑就知道这个城市的抱负，通过金融统计显示，当城市人均GDP达到4000美元/年时，具备发展城市综合体的初步条件；当人均GDP达到10000美元/年，将进入城市综合体快速发展阶段。而合肥也就一两年的时间才具备这样的条件，但是与住宅地产不同的是，商业地产的泡沫不会那么大，受到市场的压力会立竿见影。以我多年的商业经验来看，商业地产与当地的商业生态密切相关，没有足够的客流与商业链条支撑，城市综合体热潮来得快，去得也会很猛烈。但是如果内需不能跟上，城市综合体将空空荡荡。相反，如果中国的内需跟不上城市综合体的扩张，如果城市综合体成为城市历史的标志，那么，城市综合体是中国城市化的有力推进和贡献者。因此，商业地产，需要静观宏观政策，细分市场需求，摸准区域定位，谋定而动才是上策。

记者：从安粮·东怡金融广场本身来看，这一项目已经成为合肥金融界瞩目的焦点，有哪些元素吸引了这些金融巨头的关注？又有哪些优势能让项目成为城市坐标？

沈强：首先肯定是地段，土地永远是不可复制的资源，对于安粮·东怡金融广场来说，这一地段完全可以说是昭然天成。我们坐拥400亩专享的景观，我们有杏花公园和琥珀潭这样的城市稀缺水资源，除了项目一流配置上，独一无二的生态办公更让人为之倾心。当你在工作闲暇之余，在比较浮躁之时，打开窗户，一缕清新的阳光照射在你的脸上，一片绿色围绕在眼前，满目清新，微风吹拂在脸上，这是何等的惬意。