

## 清科观察：商业、旅游和养老地产市场吸引私募房地产投资基金“尝鲜”

2013-04-19 清科研究中心

2012年政府继续实施对房地产行业不放松的宏观调控，“限购”、“限贷”政策继续打压地产市场，投资投机性购房需求被抑制，房产税试点扩大的预期增强，信托产品面临兑付压力且随时可能出现资金“短路”风险，房地产行业融资渠道明显收窄。种种不利因素导致房地产行业原有的住宅地产发展计划略显窘态，而商业、旅游和养老地产正为房企提供新的发展契机，私募房地产投资基金已展开掘金尝试。

### 商业地产市场火热势头不减，谨防泡沫

商业地产是以经营商业活动为主题的房地产细分行业，涉及商场、娱乐场所、休闲场所和其他消费场所的一个综合商业经营市场。据仲量联行统计，中国新兴城市50强城镇人口达2.6亿，辐射人口3.7亿，预计到2020年，其甲级办公楼存量将新增3,000.00万平方米，现代零售物业将超过1.00亿平方米，广阔的发展空间推动商业地产迅猛增长。国内房企对商业地产开发的典型模式多采用“租售结合”，将一层出租，其余出售，这种经营模式符合目前房企发展现状。房地产限购政策的出台一定程度上抑制了炒作住宅房价的现象，迫使部分投资者转向商业地产，而地方政府也积极地推崇商业地产的开发，这就加快了商业地产的发展，2012年全国商业地产新增供应量较上年上涨22.0%。

商业地产未来发展前景可观，私募房地产投资基金已尝试介入。据不完全统计，2012年在商业地产领域私募房地产投资基金共有14起投资案例，涉及金额7.44亿美元。当前，房企对商业地产的开发多数是转移住宅地产投资风险，不排除部分为投机性投资。清科研究中心认为，商业地产回报期长，占用资金量大，新增商业地产迅猛增加，容易导致市场定位不清、空置率上升、多数项目缺乏配套的管理和人才，盈利模式是否奏效有待时间检验。此外部分开发商怀揣投机心理，易产生商业地产泡沫。

### 旅游地产带给私募房地产投资基金掘金机会

根据国家旅游局数据统计显示，2012年全国旅游接待人数预计超过31.30亿人次，旅游收入达2.60万亿元，旅游业的“火爆”促进房企对旅游地产的投资，吸引来私募房地产投资基金的注意力。2012年房地产行业仍处于“寒潮”之中，但旅游地产呈现快速发展，据多家机构统计报告显示，年内旅游地产的投资额突破万亿关口，涉及的旅游项目达到3,000多个，甚至出现华谊兄弟、新华联、华东电器和盛大网络等企业跨行业投资旅游地产，以谋求新的投资机会。

旅游地产是依托于旅游资源的优势，集休闲、度假、养生和观光为一体的新型地产开发项目。目前，旅游地产的投资模式大致分为依托自然资源的“寄生”模式、人为建造的娱乐休闲模式和陈述历史人文为核心的城市主题模式，第一种模式借助自然资源的优势，通过发展旅游来促进地产项目的开发，后续地产开发反哺旅游，实现旅游和地产的优势结合，新加坡克拉码头是典型的成功范例；第二种模式经由开发商建立大型娱乐和休闲场所，营造出一种愉悦和放松的气氛，以PGA国家度假村的高尔夫球场项目为核心代表；第三种模式仅在受历史和文化熏陶的特点地区，重塑历史文化景象，满足人民的憧憬和向往，代表项目以古镇开发、风俗节庆演出和旅游城市再规划等，日本豪华登堡主题乐园为运作典范。



正是迎合当前旅游行业和地产行业的发展趋势，旅游地产得到蓬勃式迈进，而私募房地产基金也迎来掘金机会。2012年，私募房地产基金已开始对国内旅游地产投资，但尚处于初期阶段，成功运作仍需丰富经验，盈利模式需要明确。国内市场上，不乏一些旅游地产通过粉饰包装，借助“旅游”这个代名词来进行卖房销售，造成旅游地产的“虚热性”。尽管年内旅游地产项目很多，但大多缺乏旅游地产品牌价值，加上开发商急功近利，照搬国外模式，致使项目核心竞争力突显不足。私募房地产基金需要对旅游地产项目制定全局发展策略，防范投资潜在投资风险。

### 养老地产——私募房地产投资基金开启“银发市场”的金钥匙？

养老地产是介于住宅地产、商业地产和养老服务之间，以专门服务老年市场为主题而打造的一类高端住宅场所，它对配套设施和居住环境要求更高，集合了护理、医疗、餐饮和康复等功能为一体的综合型地产。2013年北京率先开启养老地产“元年”，将养老用地纳入北京市国有建设用地范畴，这与当前社会老龄化速度加快和房地产行业转型紧密相关。养老地产为房企带来前景广阔的投资机会，私募房地产基金可以布局有清晰发展思路的项目，着眼长期的投资回报。日本医护型养老院以小规模多功能服务设施深受老年群体的欢迎，台湾老年公寓满足老年人多样化需求的基础上创新经营方式，美国CCRC社区通过自费方式选取不同的养老套餐，这三类是国际上运营成功的养老地产范例。国内养老地产尚未发展成形，目前多以敬老院为主，这是政府公办、私人经营的养老机构，另有家庭住宅养老小区和综合养老社区，这类由房地产公司开发，不提供专业的养老服务，但配备部分老年活动场所和娱乐休闲项目。

据统计，2011年底，中国人口年龄超过65岁及以上的人数约占总人口的9.1%，预计2027年，这个数据将上升到14.0%，2050年，更有甚至上升到25.0%，面对庞大的老年市场，养老地产发展前景不可小觑。然而，养老地产在国内仍处于勾画阶段，已经实施的项目较少，想要做好养老地产并非一蹴而就的事情，它需要整合多行业间资源优势，投资期长，回报低，更重要是发展模式不清晰。私募房地产基金可以借鉴国外成功的投资案例，探索适合在国内环境下运作养老地产的盈利途径，协助房企做大、做强养老地产市场。

---

#### 数据研究咨询：

400-600-9460（客服热线）

#### 关于清科研究中心

清科研究中心于2001年创立，是目前中国私募股权投资领域最专业权威的研究机构之一。研究范围涉及创业投资、私募股权、新股上市、兼并收购以及TMT、传统行业、清洁技术、生技健康等行业市场研究。清科研究中心旗下产品品牌包括：研究报告、数据库、私募通、排名榜单，并为客户提供定制咨询服务。



## 关于清科集团

清科集团成立于 1999 年，是中国领先的创业投资与私募股权投资领域综合服务及投资机构，主要业务涉及：领域内的信息资讯、研究咨询、会议论坛、投资银行服务、直接投资及母基金管理。欲了解更多内容请访问 <http://www.zero2ipogroup.com/>。

## 引用说明

本文由清科集团公开对媒体发布，如蒙引用，请注明来源：清科研究中心，并将样报两份寄至：

北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 12 层 1203 室（邮编：100125）

联系人：姚婷婷（Jewel Yao）

电话：+86 10 84580476 6206

电子邮件：[jewelyao@zero2ipo.com.cn](mailto:jewelyao@zero2ipo.com.cn)

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_15618](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_15618)

