

大型商业物业全产权化投资品种设计模式探讨 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/467/2021\\_2022\\_\\_E5\\_A4\\_A7\\_E5\\_9E\\_8B\\_E5\\_95\\_86\\_E4\\_c67\\_467923.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/467/2021_2022__E5_A4_A7_E5_9E_8B_E5_95_86_E4_c67_467923.htm)

大型商业物业全产权化投资品种是指将一个大型商业物业所有的营业面积，按市场细分原理设计成返租回报率高低不同、返租期长短不一的产业投资品种。前全产权式设计多数用于中小型商业物业，而对于大型商业物业，尚没有先例。原因可能有二个：一是业内人士普遍认为商业物业部分产权化存在很大的后遗症，全产权式的后果将更加不堪设想；二是缺乏商业物业投融资与盈利模式设计专才，而这些设计人员必须同时掌握投资学、零售学、房地产开发经营等专业知识及操作技能，才可能设计出合理的投资品种。全产权化模式存在的可能性众所周知，开发大型房地产需要巨额的资金，而自2003年6月央行出台121号文件之后，房地产开发链条中的贷款、土地储备贷款等方面的信贷门槛提高了，房地产商不得不寻找更多的融资渠道和手段，不能光吊死在银行贷款这一棵树上。在房地产基金尚未兴起的情况下，房地产信托作为一种新的融资方式，很快成为开发商追求的方式之一。但是，由于相关信托管理法规的限制，整个信托规模相当有限，可谓杯水车薪，众多房地产商难以得到所需的巨额资金。因此，房地产商在这种银根紧缩状况下，只能在营销手法上做文章，将自己的项目设计成类似金融投资的产业投资品种。当然，从房地产企业的发展来看，这是下策，但在资金周转率极高的中国房地产开发企业中也可能是正常现象。据摩根大通调查研究表明，中国大陆跟香港的房地产公司在经营模式方面存在明显的

差别。2002年中国大陆房地产行业的平均资产周转率为0.33倍。而2002年香港长江实业有限公司、恒基兆业地产有限公司、新鸿基地产代理有限公司的资产周转率分别只有0.04倍、0.07倍和0.15倍。由此也可看出，多数大陆地产开发商的资金实力有限，经营模式也是以售为主。从中小投资者来讲，年回报率在4%--8%的投资品种是有一定吸引力的。看看部分金融投资品种的年回报率（年利率）情况：银行人民币存款利率：三年期2.52% 3年期国债：约2.3% 7年期企业债券：约4.2% 1-3年期房地产信托：约5% 如果将一个商业地产项目设计成具有不同年回报率（在4%--8%）和期限（在3-10年）的产业投资品种，在一定条件下，这些不同的投资品种应有一定的市场。当然，开发商必须通过一定手段的运作才能争取更多的投资资金。首先，须制订项目的持续发展计划。项目的经营管理受影响的因素较多，品种投资期内应变（调整）计划及到期的持续发展计划需合理可行。其次是寻找金融机构或大型企业作为担保机构，担保应设为连续性、不可撤销的，保证中小投资者的合法权益。再者，将部分品种设计成投资期内或到期可回购，回购的条件应合理，易于操作，增强此类投资品种的可兑现性和流动性。在房地产信托、基金大规模推出之前，可考虑采用此模式。而由于采用此模式对操作团队的专业要求特高，建议融资渠道较多的开发商少用为宜。

全产权化模式投资品种设计参考方案假设某地一MALL，面积10万平方米业态比例：购物 / 餐饮 / 娱乐休闲 = 5 / 2 / 3

期限	年回报率	售价	回购设计	担保	购物主力店
10年	5%	低	可以	提供中型店	25%
5年	5-6%	中	可以	提供小型店	25%
3年					

6-7% 高 不可以 提供餐饮主力店 50% 8-10年 5% 低 可以 提供  
中小店 50% 3-5年 5-7% 高 可以 提供娱乐休闲 5-8年 5-6% 中、  
低 可以 提供设计依据：1、 业态投资回报期及其市场平均毛  
利率水平2、 金融品种年利率3、 市场售价水平4、 担保易难  
度5、 物业独立经营程度6、 开发企业自身财务状况 100Test  
下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)