

风投转向物流地产国际资本先知先觉物流师资格考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/517/2021\\_2022\\_\\_E9\\_A3\\_8E\\_E6\\_8A\\_95\\_E8\\_BD\\_AC\\_E5\\_c31\\_517022.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/517/2021_2022__E9_A3_8E_E6_8A_95_E8_BD_AC_E5_c31_517022.htm) 金融危机下，楼价的下跌大大打击了机构投资者和普通消费者对于房地产投资的热情，不过，房地产业从来都不乏亮点或者说善于制造亮点。近日，美国Equity International（以下简称EI）宣布投资上海宇培集团4500万美元，发力中国物流地产市场。位于美国芝加哥的EI，专注于美国之外房地产相关领域的投资。其创始人Sam Zell不仅是沃顿商学院房地产研究中心的发起人和冠名人，同时也是美国房地产信托基金协会的主席。EI以往所投的11个房地产公司中有6家纽交所上市。2006年，EI募集了针对中国的第三只基金，目前在中国共投了3个项目，而上海宇培是其投资的第一家物流地产企业，也是迄今为止获得投资的第一家国内民营物流地产企业。尽管此次交易双方都未透露具体持股比例，但宇培集团董事长李士发透露：中方在其中占绝对控制地位，EI的投资风格是持有不少于15%的不控股股权，但不论股权多少，都要求与大股东同等话语权。“目前，4500万美元的款项已经全部到位。”李士发表表示，此次引入EI仅是宇培集团第一轮私募，目前该公司还在与一家国内私募基金和一家国外私募基金接触，准备进行第二轮私募。李士发表表示，公司并不急于在近期上市，上市计划是在5年左右，待总资产达到100亿元人民币后再考虑。此番美国EI巨资入股上海宇培，让瑟瑟发抖的房地产业眼前一亮，一个不太知名的地产企业，为何能在这个众人皆冷寒冬融到资金呢？其实，原因就在于“物流”二字。物流地产，对

于很多人而言，还是一个新鲜的名词，尽管从1993年开始这个概念就已经由全球工业物流地产老大美国普斯洛公司带进中国了。所谓“物流地产”，就是指房地产商根据顾客的需求，选择合适的地点，建成相关物流设施后，再转租给客户，比如制造商、零售商、物流公司等，之后，再组建一个资产管理队伍进行物业管理和服务。商业、住宅地产与物流地产的根本区别在于，开发商业住宅地产时，开发商最关心的是尽快卖完自己的房子。然而物流地产开发的收益却是在开发之后，不仅要建好市场，还要经营好市场，管理好市场，保持物业的持续增值能力。物流地产的概念进入中国已经有15年了，之所以并不广为人知，其中一个重要原因就在于对于房地产商而言，物流地产的利润率远不如开发写字楼、住宅高。普洛斯公司中国区总裁梅志明指出，“物流地产和商业、住宅地产不一样，这里没有暴利，追求的是一种缓慢而稳定的利润回报。物流地产的最大优点在于稳定。由于租赁期相对较长，即使是市场波动非常大的情况下，对租金收入的影响相对比较小。”如果把开发写字楼、商品住宅比作是饕餮大餐的话，那么开发物流地产，充其量也不过是细嚼慢咽。不过，就目前来看，对房地产商而言，饕餮大餐正在撤席，细嚼慢咽的日子已然开始。不过，细嚼慢咽至少不会饿肚子，而且，其中的美味只有尝过的人才知道那就是拿地相当的便宜。因为尽管住宅地产投资受限，但物流业则属于国家鼓励范畴，尽管土地政策收紧，该领域拿地仍相对容易。据中国房地产及住宅研究会常务副会长张元端介绍，土地在开发之前有很多名目，比如有工业用地（工业地产）、仓储用地（物流地产）、住宅用地和商业用地等来源百考试题

。根据土地的用途不同，土地的价格也不同。开发商心里有数，做地产项目，影响利润的关键因素在于土地成本，廉价土地是他们发家的资本。世邦魏理仕发布的“2007年亚洲地产市场报告”显示，新的土地出让政策后，即使上海工业地产平均价格也仅为879.4元/平方米，连住宅开发的零头都不到，而低成本就意味着低风险。在这个领域，先知先觉者已经是国际资本，早在两、三年前，众多国际机构就已经开始了对中国物流业的渗透。2005年，工业地产老大美国普洛斯公司怀揣6000万美元巨资高调进入重庆市场，雄心勃勃宣称将打造重庆首个外资物流园普洛斯重庆物流园。2006年2月，全球排名第二的工业地产开发商美国工业地产巨头安博公司收购了上海松江九亭的一个物流房地产项目，总投资约1330万美元。2007年9月，沃尔玛旗下的盖世理完成了天津物流园4.4万平方米的一期工程之后，又砸巨资圈地开发二期工程……

，这些外资机构通常的开发模式有两种：一是对值开发，根据客户需求制造厂房标准，反租给客户；二是代租收购，收购一些带有租约的工业物业产品。戴德梁行工业部主管彭煦曾表示，在上海，由于住宅市场投资在激烈的竞争之下，利润空间变窄，同时投资的风险增大，而物流地产的回报相对稳定，年投资回报率大约在8%左右，好的项目能达到9%，甚至达到了17%左右，这也是促使海外投资机构投资物流地产的主要原因。和上述国际大鳄相比，更为国人熟悉的一个名字叫做“郎咸平”，这位以敢于直言而著称的经济学家同样是看好了物流地产。就在今年4月，郎咸平28岁的儿子郎世伟以美国第一资本中国投资基金合伙人的身份亮相广元，计划在地处川、陕、甘三省连接点的广元打造现代物流中心，

而郎咸平也作为“陪同”，和当地政府进行磋商。第一资本中国投资基金背后，是全球著名风投机构美国第一资本金融公司（Capital One），这是一家以投融资及基金管理为基础，集国际贸易、项目开发、投资银行业务为一体的多元化国际企业集团。在全球范围建立有30多个分支机构、上百家合资及独资企业。摩根士丹利亚太投资研究组在《中国物流报告》中指出，预计未来10年内与物流相关的服务收入每年将有20%的增长幅度。在住宅地产风光难再之时，物流地产逐渐成为地产商和投资基金的新目标。中粮集团、珠江投资、合生创展实力较强的地产商已经涉水，而据透露，摩根士丹利、花旗等金融、创投也打算投资该领域。纵观历史走势，有一种房地产价格在历次的房地产价格波动中，一直是稳升不降，那便是物流地产。但是，这个规律是否会随着进入者的增多而打破，现在还不得而知。百考试题收集整理。"#F8F8F8" 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)