

出國報告（出國類別：參訪）

參訪上海兆威投資管理諮詢有限公司
出國報告

服務機關：國立高雄第一科技大學

姓名職稱：傅新彬 教授

派赴國家：中國 上海

出國期間：2013/08/15 ~ 2013/08/18

報告日期：2013/09/25

摘要

本人於 2013 年 8 月 15 日~8 月 18 日赴上海考察。此次考察對象以上海房地產市場為主，結合房地產實際案例，研討上海房地產市場的發展現狀及未來。通過此次考察活動，本人深切感受到大陸房地產的蓬勃發展，並可預見這一大市場中房地產業可持續發展的未來。

目次

摘要.....	
目的.....	1
過程.....	2
心得及建議.....	10

目的

大陸房地產自 2000 年以來迅速發展。尤其是北京、上海、廣州、深圳等大城市，房地產開發規模、項目規劃設計、產品銷售價格等方面，都處於飛速發展的過程中。爲了深入了解大陸房地產的發展狀況，此次前往大陸的重點城市上海，實地考察房地產項目，進一步掌握大陸房地產發展信息，展望大陸房地產未來的發展空間。

過程

一、 2013 年 8 月 16 日，考察南京西路 1788 國際中心項目。

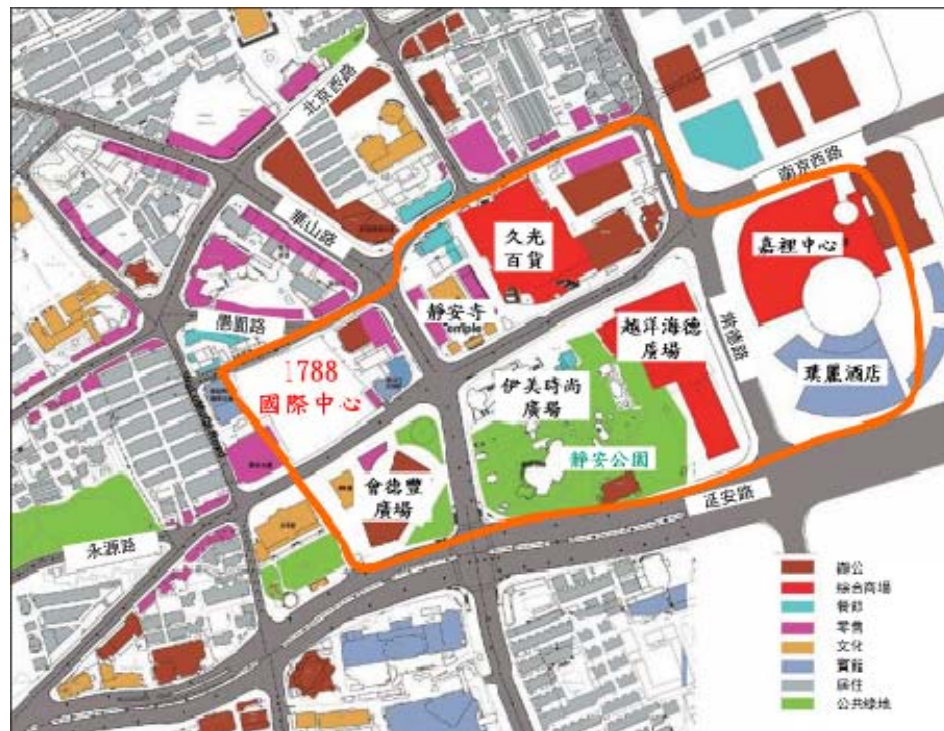
南京西路位於上海市中心的核心地段，是甲級辦公樓、高檔商業設施、高級酒店的雲集之地。交通配套極其便利，地鐵 2 號綫沿南京西路行駛，向西可達虹橋機場，向東可達浦東機場。

1788 國際中心項目位於南京西路的西段—靜安寺地區，距離市中心人民廣場 3 公里。



早期，南京西路最知名的是“梅隴鎮—恆隆—中信泰富”商圈；而今，靜安寺地區的崛起將南京西路的繁華向西延伸。近 5 年來，靜安寺地區新建甲級辦公樓包括 1788 國際中心、會德豐廣場、越洋海德廣場、嘉裏中心等 4 座，且上述辦公樓都含有商業部分，與久光百貨共同組成高檔商業圈；另外，璞麗酒店是五星級酒店，為靜安寺地區增添了高星級酒店。1788 國際中心所在地是兩條地鐵線交匯之地，交通非常便捷，多個商辦樓與地鐵

互通。



1788 國際中心建築面積約 11 萬平米，高達 130 米，由甲級辦公樓和商業群樓構成，項目總投資達 25 億元人民幣。臺灣三寶建設開發集團負責項目的營建。

1788 國際中心的設計、建造、管理等各環節，均貫穿低碳環保的理念，是上海浦西地區第一幢通過美國建築環保認證(LEED 金級認證)的寫字樓。

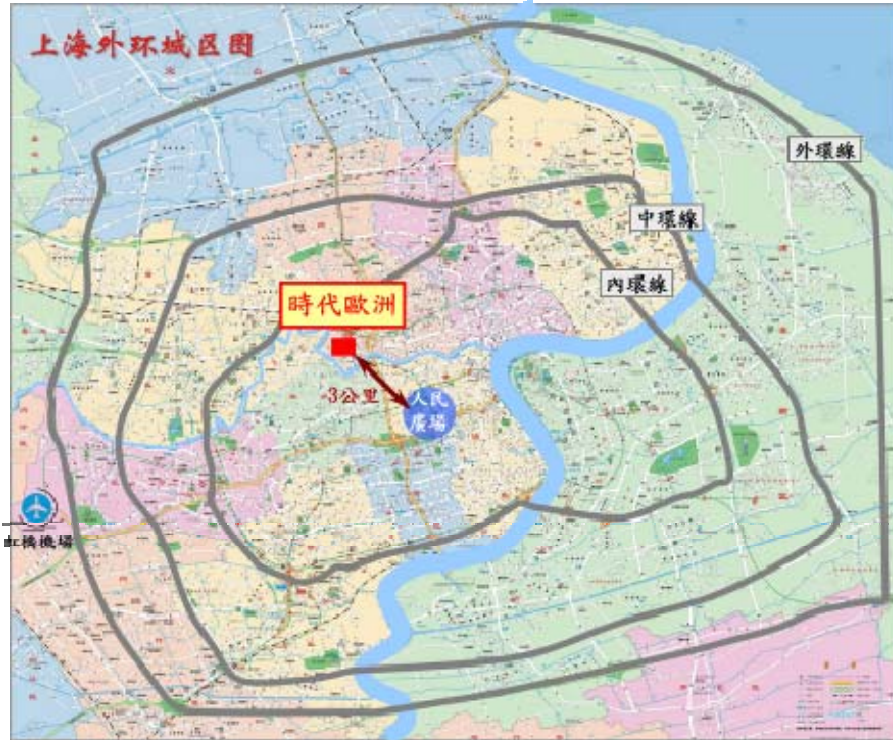
1788 國際中心採用多項節能環保措施，例如用“窗牆”取代玻璃幕牆，將雙層玻璃窗內嵌於鋁合金窗框內，且每扇窗的打開角度最高達 70 度角，如此為大樓節省約 30%的空調能源。在上海辦公樓租金最高的南京西路地區，1788 國際中心吸引了加拿大領事館、盧森堡領事館、國泰航空、港龍航空等重要機構入住。



二、 2013 年 8 月 17 日，考察不夜城時代歐洲項目。

不夜城地區屬於上海火車站區域範疇，曾經是棚戶區聚集之處。政府於 1990 年代提出具體規劃，要將不夜城地區建設為集交通、辦公、商業、遊樂等功能於一體的區域。曾經吸引美國、加拿大、日本、印度尼西亞、馬來西亞、新加坡、香港、臺灣等國家和地區的客商。但在亞洲金融風暴之後，不夜城地區成了爛尾樓集中之地，當年的規劃不了了之，大量棚戶區仍舊留存於區域內。

上海的房地產在 2000 年後蓬勃發展，雖然不夜城地區距離市中心人民廣場僅 3 公里路程，但因為其環境落後，棚戶區聚集，其房價遠低於市中心其他區域的房價。



鑒于上海火車站的重要地位，以及不夜城地區的發展潛能，2005 年左右，政府重提不夜城規劃，要將不夜城打造成上海市又一個高級商辦雲集的區域。真正的改造動作也的確從此開始。

目前，不夜城地區已新建成八大商業、辦公、酒店項目，一個住宅項目，並且在建四大商辦、交通樞紐項目，一個住宅項目（時代歐洲）。未來，時代歐洲項目的所在地將是 3 條地鐵的交匯站點（目前僅地鐵 1 號線通車）。



時代歐洲項目建築面積約 7 萬平米，是以住宅為主、商辦為輔的項目，也是不夜城地區未來唯一可供應的住宅項目。該項目由來自臺灣的開發商—豪森集團負責建設。項目規劃為 4 幢高層住宅、3 幢商業或辦公項目。時代歐洲建成後，必定在該地區再創成交高價。



三、 了解上海兆威投資管理諮詢有限公司的市場調查方法。

參觀了 1788 國際中心和時代歐洲項目之後，我與上海兆威投資管理諮詢有限公司同仁們會面，開會討論大陸房地產市場調查的方法。市場調查是房地產投資或開發成功與否的關鍵因素之一，活用市場調查的結果，在房地產投資或開發環節打好有把握的仗。

房地產是一門社會科學，因此是先驗經驗和後驗科學分析結果的結合。先驗經驗可以依賴經驗人士的判斷，後驗科學分析結果必須由房市場調查而得，市場調查與統計分析的結合，是後驗科學分析的依據。爲了提高統計分析結果的正確程度，市場調查的方式方法尤爲重要。一般來講，房地產市場調查涉及市場和客戶兩大層面。

市場層面包括時機、地點、產品，即何時投資或開發房地產項目，在哪裏

投資或開發房地產項目，投資或開發怎樣的房地產項目。時機的判斷，重點在於對景氣的把握，找到房地產發展波段的相對高點和相對低點，從而指導投資或開發的節奏。地點的判斷，重點在於找出具有發展潛力的區域，這些區域的現狀通常與可實現的規劃差距較大，有些區域的房價甚至被嚴重低估。產品的判斷，重點在於創造符合當地需求的產品，並創造產品的附加價值。

客戶層面的市場調查，目的是找到產品和客戶之間的契合點，對產品進行精確定位。舉例來說，進行時代歐洲項目的客戶調查時，由於時代歐洲是在建項目，要尋找周邊已入住樓盤的客戶，了解其對該地區產品的評價和需求。之後對所有調查結果進行統計分析，找出客戶需求與時代歐洲項目自身特點的匹配之處，從而篩選出時代歐洲的目標客戶群，根據目標客戶群的特徵設計、建設、銷售項目，各環節均能有的放矢、事半功倍。

通過產品層面調查和客戶層面調查，房地產的投資或開發便有規律可循，項目的建設對全社會而言也更有意義。

四、 補充說明統計分析方法的具體操作。

兆威投資的市場調查確實做得很到位，我向兆威同仁進一步補充說明統計分析方法在市場調查方面的運用。

首先，在“天時”方面，我們在公開信息中會看到政府或者專業機構製作

的統計分析報告，利用指數等方法統計某一地區的房地產景氣狀況。事實上，我們可以製作自己的景氣指數，這種定量的分析，在一定程度上模擬出景氣走勢，甚至可以提前於實際走勢，即預判景氣變化。景氣指數的製作方法是，先模擬歷史景氣走勢，找出景氣的相關因素及影響權重，再利用這些因素和權重預估未來走勢。

其次，在“地利”方面，如果是對同一類區域進行比較，可以通過統計分析的定量方法，找出發展潛力較大的區域。具體作法是，找出影響各區域房價的各項條件因素，對區域各條件因素的現狀打分，通過與區域房價的擬合，篩選出關聯因素及影響權重。對各區域分別評估，所篩選出的因素的未來變化情況，預測未來（比如 3 年後）的狀況得分，進而結合因素權重和未來狀況得分，得出各區域未來的房價。最後，對比各區域目前房價和未來房價，找出房價漲幅大的區域，便是未來若干年發展潛力較大的區域。

再次，在“人和”方面，兆威的客戶調查已利用統計分析方法得出問卷結果，兆威主要運用 SAS 軟件進行統計分析。事實上，統計分析的軟件有很多，功能有所差異，使用的情境也不盡相同。SAS 是統計分析中非常專業的工具，如果對於統計分析的結果不要求特別深入或精確，可以利用 EXCEL 等常規軟件進行分析，這樣可以在一定程度上降低分析成本。

三、心得及建議

感受了臺灣房地產的起伏發展，再看大陸房地產的一路突飛猛進，深感大陸近年來經濟的大力發展，尤其體現在房地產業。這與大陸市場的客戶需求之多、市場容量之大有著密切的關係。

對比臺灣房地產項目和大陸房地產項目，雖說大陸的建設速度和力度遠超臺灣，但整體品質方面略遜一籌。例如住宅建設的精細度、辦公樓建設的實用性、商業規劃的合理性等。隨著越來越多的國際開發商到大陸投資，大陸的房地產業應會朝著更高層次的目標發展，不僅停留在硬體上，更在軟體上創造出特色。