

广东自贸区

华南物业市场发展之新方向



目录

1. 摘要	04
2. 广东自由贸易试验区介绍	06
3. 何以异于中国其它自贸区？	10
3.1 金融与投资	12
3.2 海关	13
4. 前海	14
4.1 简介	15
4.2 市场活动	18
4.3 政策	21
4.4 基础设施	22
4.5 前海定位	24
5. 南沙新区	28
5.1 简介	29
5.2 市场活动	29
5.3 政策	32
5.4 基础设施	32
5.5 南沙定位	34
6. 横琴	36
6.1 简介	37
6.2 基础设施	37
6.3 旅游岛	37
6.4 通勤岛	38
6.5 商务岛	39
7. 蛇口	40
8. 结论与建议	42
附录	44

第一部分

摘要



摘要

广东自贸区正处于发展过程中。区域幅员辽阔，涉及物业业态多样，有关当局建设憧憬宏伟。在前海，大量土地填海而成，且政府力求创建一个全新的金融枢纽。在南沙，政府已对基础设施建设作出重大投资，并期望藉该区深水港的优势，以发展逾4,300万平方米的全新房地产物业市场。在横琴，有关当局的愿景系将此低人口密度之人造岛屿打造成为澳门的后花园，以支持一系列商务活动并为区域内从业者创造一个得以栖息之社区。

许多（即便非大多数）规划均有望实现，并为国内房地产市场投资者及发展商创造无数商机。仅以单一业态为例，前海的总体规划预计最终将为市场带来1,600万平方米的写字楼空间，相当于上海、北京及广州甲级写字楼存量之总和。即便仅其半数如期竣工，其将标志着不仅是华南区，甚至是全国范围主要办公枢纽的兴起。住宅、商铺及物流业态亦如相若。

自贸区这一宏大工程，拥有改变华南物业市场格局之潜力，并已起步。许多土地填海造陆而成，且已出让或拍卖。诸多

发展商已然破土动工，且政府亦业已着手推行吸引企业的若干优惠政策。迄今为止，对该全新自贸区的期待已影响至华南区写字楼及住宅物业市场；此类影响势必将持续增强。而基于当前市场的变化，该增长效应将如何并于何时实现，乃为本白皮书重点之所在。

发展商需全面了解针对优选公司的优惠措施。藉由协助企业理解并利用此类优惠政策，发展商锁定大面积需求租户之机会将有所提升。政府将需简化此类优惠政策的申请流程，提供基建项目将在何时何地开建及完工等精确且可靠的信息，并考虑通过配套以及创造全方位服务之商务氛围吸引来自全国各地的企业。对投资者而言，了解自贸区内各分区不同规范及定位，及其发展规划和其它驱动需求的因素尤为重要。

因应政策规划之修改或完善，自贸区发展之最终成果虽必将异于目前规划，然判断何种政策将对当前利益相关者及潜在投资人受惠最甚恰逢时机。



林国东
董事总经理
华南区



谢靖宇 MSc, MRICS
高级董事
研究部
中国区

第二部分

广东自由贸易试验区介绍



广东自由贸易试验区介绍

2013年，中国在上海设立首个自由贸易试验区。随后又于2015年相继在广东、福建以及天津新设共三个自贸区。上海自贸区被寄望成为金融改革试验区（若干简化改革在此率先推出，并推广至全国），“第二代”自贸区则旨在将区域经济体正式整合。即华南的广东、香港与澳门，华东的福建与台湾，以及华北的天津、河北与北京。

广东自贸区，正式名称为中国（广东）自由贸易试验区，覆盖珠江三角洲区域的三座城市，分别为广州、深圳以及珠海。占地超过100平方公里的自贸区将若干现有保税港区及经济特区统一，并由单一机构管理。自贸区的设立旨在利用珠三角的强大经济基础、航运业经验及邻近港澳之地理优势（系其金融之都），以引导该自贸区内的进阶发展。

自贸区内幅员辽阔，且涉及建设地产业态多样。其涵盖广州南沙新区、深圳前海与蛇口片区以及珠海横琴新区。在上述城市中，自贸区既包括了诸如南沙保税港区的现有成熟项目及设施，亦纳入了如前海，一个完全通过填海而成的15平方公里区域。

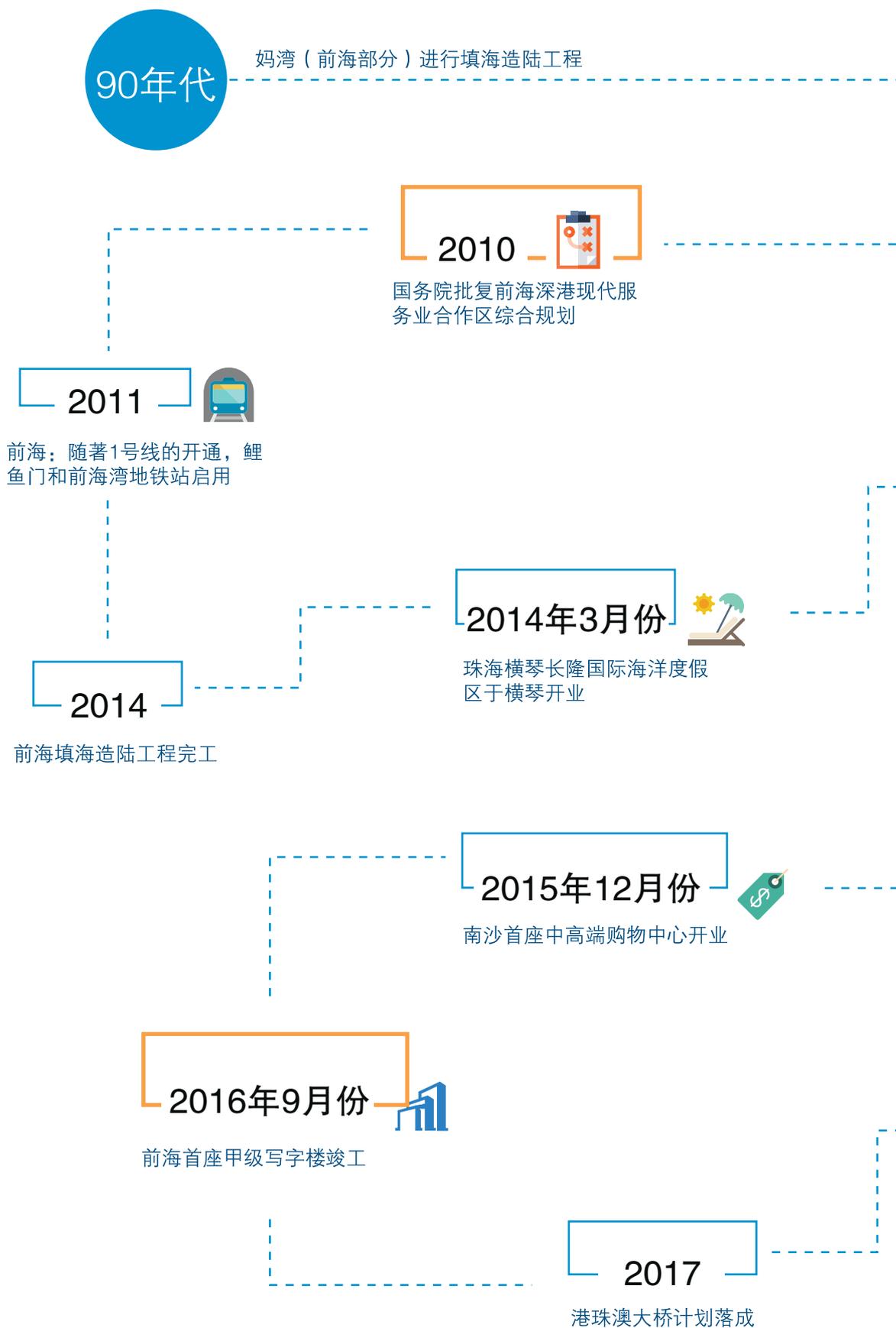
鉴于广东自贸区幅员辽阔，行政部门为各区制定了不同的发展计划，并部署一系列举措以实现发展目标，从直接性财政补贴到更为复杂的监管变革，诸如允许国内公司向香港银行贷款和简化跨境电商的海关政策等。

图1：广东自贸区位置图



来源：高力国际中国研究部，2016

图2：广东自贸区发展日程



2006



桂湾与前湾（前海部分）填海造陆工程开工

2008



前海湾保税港区正式成立

2014年12月份

国务院正式批复广东自由贸易试验区规划

2015年4月份



广东自贸区正式挂牌

2015年5月份



跨境电商购物中心于南沙开业

2018

前海首座中高端购物中心计划开业

2019

前海嘉里项目计划竣工

来源：高力国际中国研究部，2016

第三部分

何以异于中国其它自贸区？



何以异于中国其它自贸区？

目前中国共有四大自由贸易区。大体而言，自贸区可被划分为“第一代”及“第二代”。最早批准设立的上海属于“第一代”自贸区，旨在成为金融业自由化之试验基地，并促进全市金融政策革新。上海系首个施行“负面清单”及简化工商登记程序的自贸区。正如预期，若干在上海率先推行的改革已推广至全国各地，如简化工商登记程序。

“第二代”自由贸易试验区旨于规范、强化及促进三大区域的经济增长，分别为：华南（广东、香港及澳门）、华东沿海（福建与台湾）以及渤海湾片区（天津、河北及北京）。

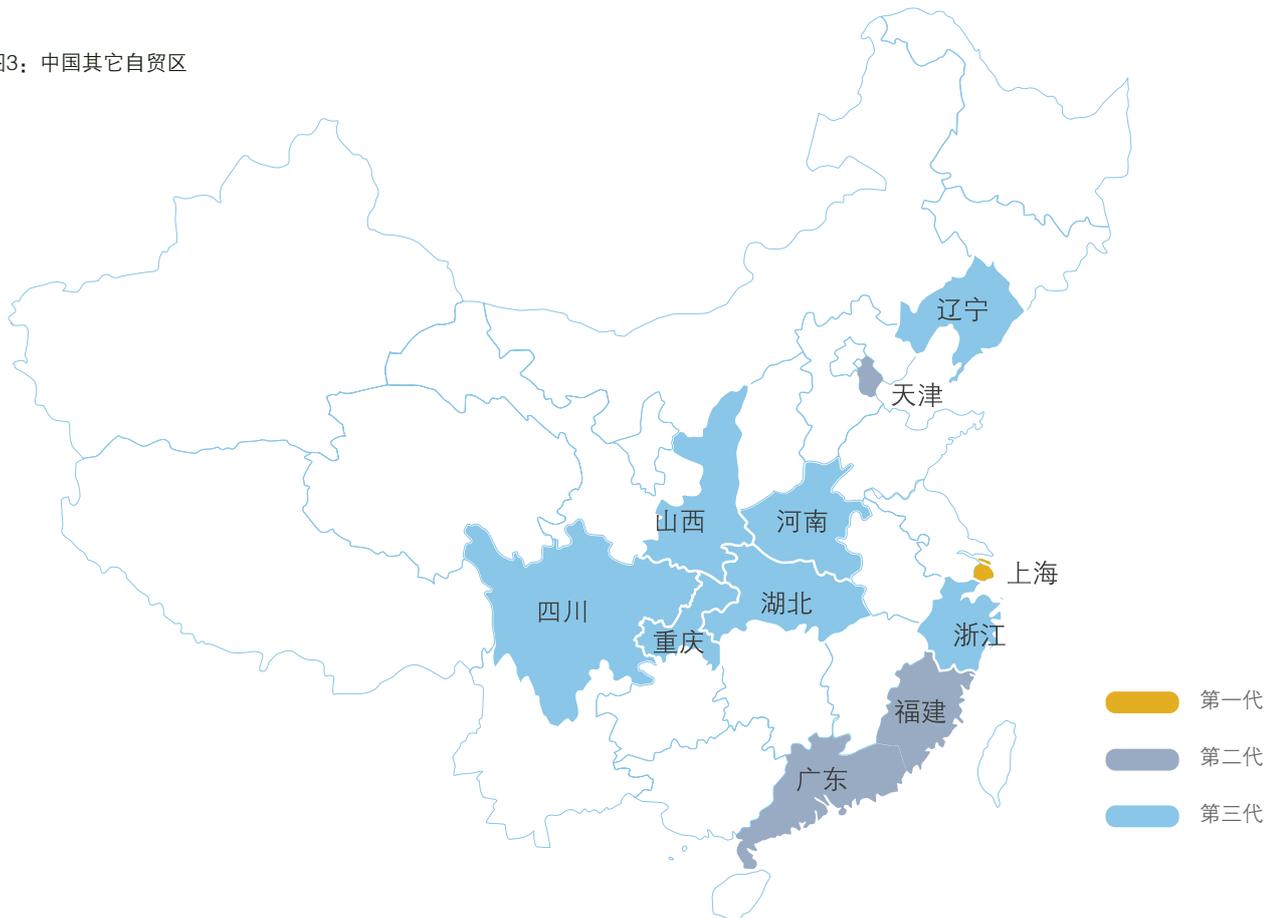
2016年8月，商务部宣布国务院拟新设七个自由贸易试验区，但具体挂牌时间尚未公布。新设自贸区将位于辽宁省、浙江省、河南省、湖北省、四川省、陕西省和重庆市。这将成为“第三代”自由贸易区。

就立法政策而言，广东自贸区的架构与上海自贸区相若。譬如，广东采用了上海率先实行的“负面清单”管理模式，以决定何种行业将开放外商投资。然而，广东的政策有两点主要差异：注重粤港澳资本流通便利化（透过海外贷款及其它政策），以及有利于跨境电商产业报关程序的简化。

负面清单

上海与广东自贸区皆采用“负面清单”管理模式。与开放外商投资的行业清单不同，“负面清单”明列严格限制或禁止外商投资的行业类型。凡未列入“负面清单”的行业皆被认定为开放外商投资。

图3：中国其它自贸区



来源：高力国际中国研究部，2016

3.1 金融与投资

金融与投资

政策拟放宽粤港澳间的资本流通，并吸引来自香港与澳门的投资者。

人民币贷款

自贸区注册的香港银行被允许向区内注册企业提供人民币贷款。这些贷款的利率通常低于内地银行，诸多公司的融资成本将下降。这些银行亦被允许为南沙与横琴的房地产发展商提供人民币贷款，以作建设与营运使用。

律师事务所

在港澳注册的律师事务所目前被允许以有限合伙方式与内地律所联营，并在内地提供法律服务。截至2016年7月，共有九家粤港联营律师事务所于广东自贸区设立。

银行

香港银行目前被允许在自贸区内设立支行。

现代服务业

在前海或横琴注册、并涉及科技服务、现代物流、创意及资讯服务类企业有资格享有企业所得税减免（适用15%优惠税率，而标准税率为25%）。

总部

在南沙注册并符合一定年收入和其它条件的企业有资格享有企业所得税返还。

3.2 海关

针对广东自贸区内企业的海关政策已被简化为“两线制”。在此机制下，海外商品无需报关便可进口并存放于自贸区保税仓库内，在此情况下，中国边界即为“第一线”。一旦商品离开自贸区，方需报关和征税，此为“第二线”。该模式允许企业在无需即时承担税赋和办理通关手续的情况下进口大量海外商品，并存放至顾客下单为止。与此同时，当产品存放于保税之时，企业可申请海关检查（可谓后于“第一线”，但先于“第二线”），这将大大缩短清关时间。

在南沙，广州海关正试行企业网上办理清关业务系统。这套互联网系统称为“单一窗口”，即“一个平台、一个递交、一个标准”模式。通过使用该系统，企业可完全在线完成进出口通关手续，并将通关时间从两小时缩短至十分钟内。政策鼓励企业大量进口海外产品（待消费者购买且商品离开自贸区后，才需缴纳进口税额），同时由于商品已是现货（存放在保税仓中），亦可大幅节省客户配送时间。

O2O购物中心之崛起

此类政策大大有利于跨境电商企业，2015年跨境电商进口总值的跃升即系佐证。

政策亦鼓励了零售商和发展商尝试新式线上线下（O2O）商业模式，从若干家基于跨境电商的购物中心实体店可见一斑。

周大福公司主席表示，周大福在前海开设了一家约20,000平方米的“前海周大福全球商品购物中心”，允许中国居民以“港价”购买“港货”。该购物中心集合拥有不同销售模式的商铺，如在传统零售模式中，商铺直接将商品售予消费者，以及提供线下产品展示但仍需线上购买的商铺。自贸区政策对应征税额在人民币50元(含)以下的商品实行免征。

在南沙，越秀集团开设了一家类似的线上线下购物中心，名为风信子，包含两期且建筑面积共计38,000平方米。2015年，据星展银行调查显示，由于税赋、物流以及间接成本的减免，风信子一期的商品价格较国内传统零售商下跌二至六成。众多O2O购物中心业已于南沙开业，其中包括4,000平方米自邮行跨境商城（由霍英东集团开发）、任性购及香港四洲集团跨境电商直购中心。

第四部分

前海



4.1 简介

前海位于深圳西部，占地15平方公里。其几乎全由2006年至2014年间填海造陆而成。该区域处于宝安区深圳国际机场南侧，并位于珠江口。前海有望成为广东自贸区的金融枢纽。

前海首座甲级写字楼物业于2016年第三季度落成，房地产市场投资者也于区内跃跃欲试。2015年4月，台湾玉山银行以人民币6.6亿元购入卓越前海壹号（前海深港现代服务业合作区内首个写字楼散售物业）五个楼层。包括香江集团、世茂集团以及深圳地铁集团联合中信地产等其它发展商亦已开始销售其写字楼、商铺或住宅项目。华润置地及嘉里建设的项目正在建设中。

政府计划将前海定位为继福田之后，深圳的第二个核心商务区。尽管政府尚未提供具体时间进程，其远期计划在该区域兴建面积逾1,600万平方米的写字楼楼宇。根据土地拍卖结果、项目建设进展和来自发展商的信息，高力国际预估前海甲级写字楼存量将增至2020年的265万平方米左右。

政府就前海的总体规划显示，该区域房地产建设规模达2,600万平方米，其中包括面积逾1,600万平方米的写字楼楼宇。然而，该总体规划取决于若干因素，尚且无具体时间安排。

其中一项主要因素系前海片区大面积土地由招商局集团、中集集团以及深圳国际控股有限公司三家国营企业所持有。目前多数土地被作为低产值工业使用，如集装箱存储。政府与这些公司之间的对话仍持续进行中，这些土地将被允许转换为商业用地，以实现政府对于前海地区的总体规划。成效业已彰显：2016年6月，招商局集团旗下子公司与前海管理局决议联合开发妈湾一处2.9平方公里地块，以作商业用途。

图4：前海之于深圳



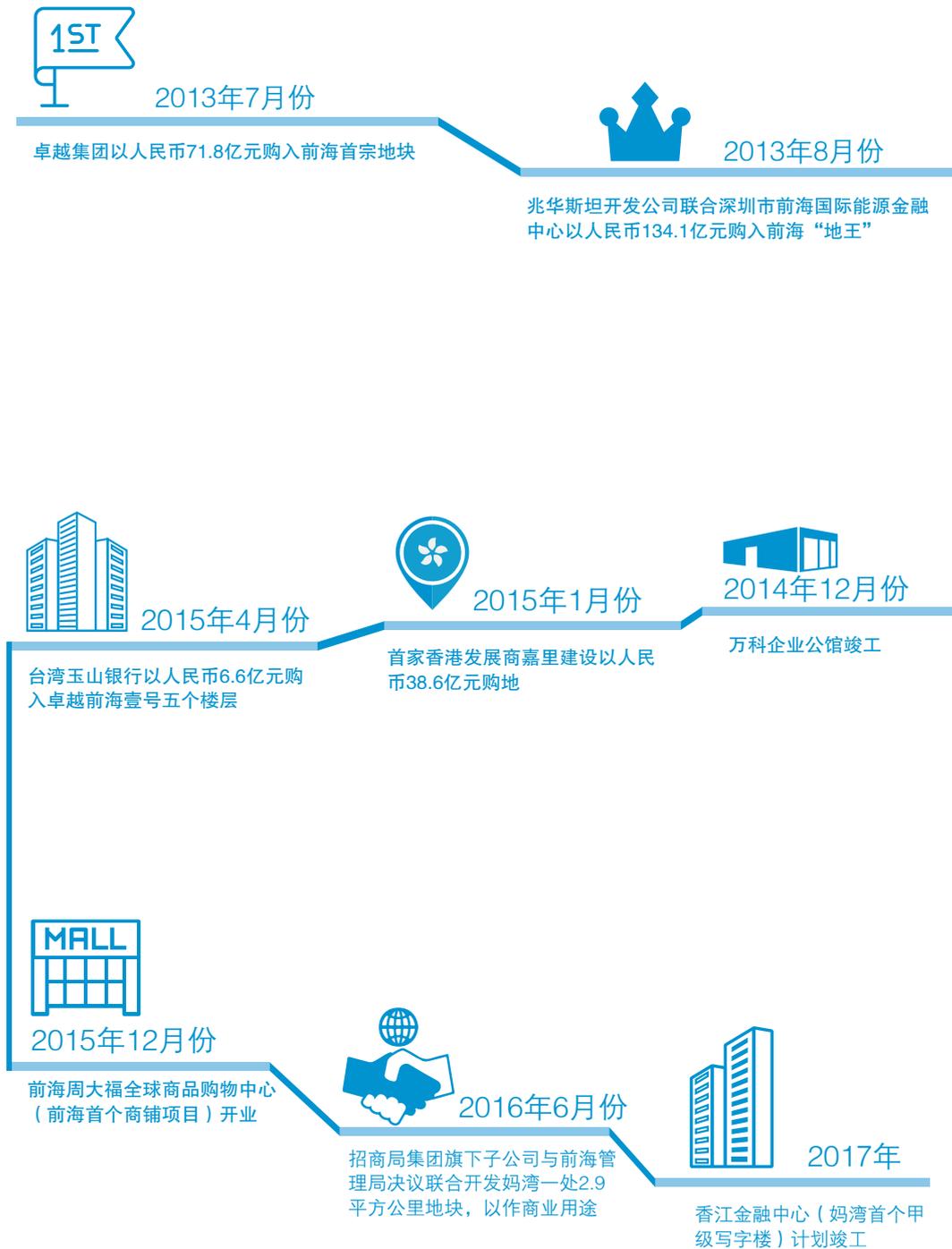
来源：高力国际中国研究部，2016

图5：前海分区



来源：深圳市前海深港现代服务业合作区管理局；高力国际中国研究部，2016

图6：前海发展日程

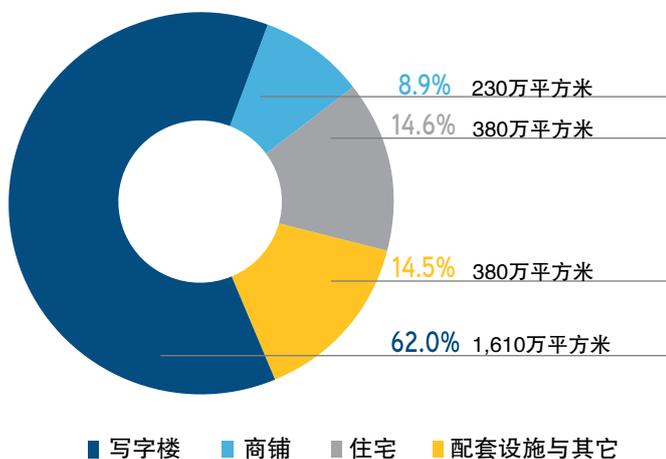


来源：高力国际中国研究部，2016

基于对当前开发进程及土地成交记录的监测，高力国际预计，前海甲级写字楼存量将在2016年下半年至2020年末期间，从12万平方米增至265万平方米。其中，多数写字楼物业将位于桂湾片区。

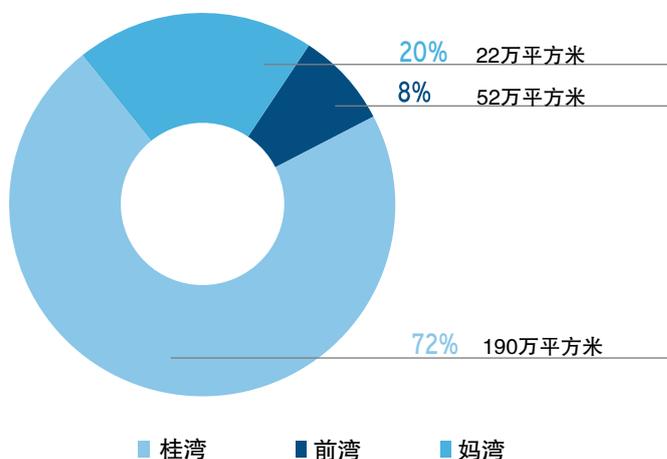
由国内发展商卓越集团开发的卓越前海壹号在2016年9月竣工后成为前海首座甲级写字楼物业。新增供应将于2018年达到峰值，届时，总体量83万平方米的九座写字楼或将落成。

图7：前海分区规划(按建筑面积)



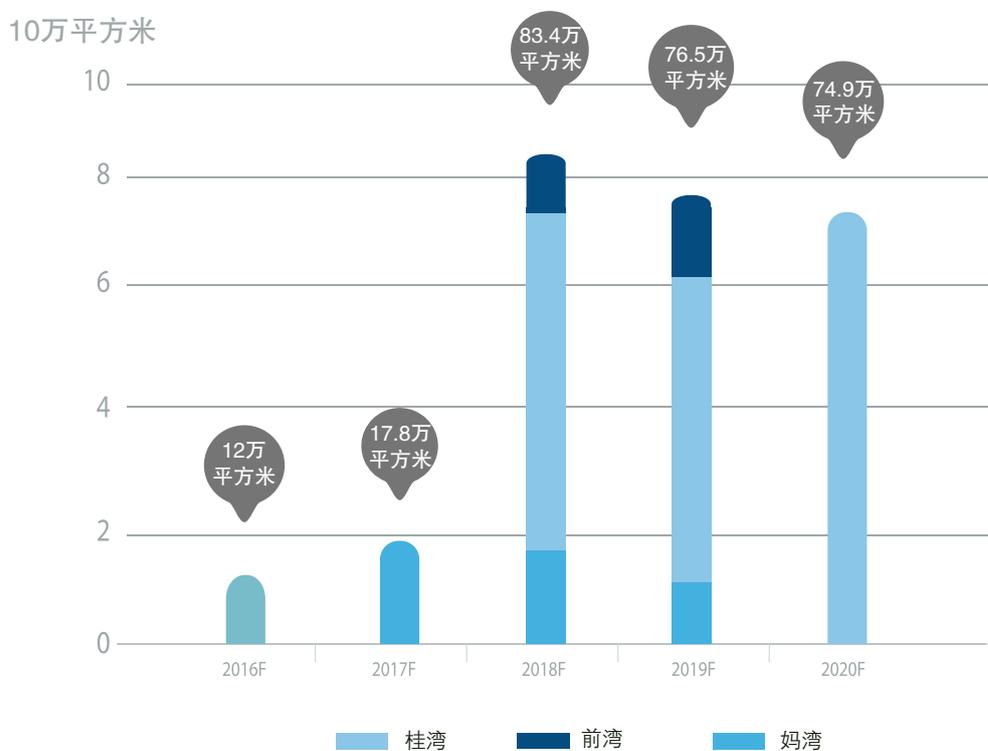
来源：深圳市前海深港现代服务业合作区管理局；高力国际中国研究部，2016

图8：前海分区写字楼未来供应(按建筑面积)



来源：高力国际中国研究部，2016

图9：2016-2020年前海分区新增供应



来源：高力国际中国研究部，2016

4.2 市场活动

包括国内外发展商、个人及企业投资者在内的众多市场参与者已进入前海市场。自2015年起，前海注册企业数量快速增长。美国发展商兆华斯坦地产公司创下人民币134亿元（20亿美元）的购地记录。包括华润及香港发展商嘉里建设在内的其它发展商亦在前海录得重大土地成交，其分别以人民币109亿元及人民币38.6亿元购得土地。

投资活动

尽管多数项目仍在兴建，若干住宅、写字楼以及商铺项目已然开始销售，其中包括前海首个可售住宅物业前海时代、前海首个可售写字楼项目卓越前海壹号、香江金融中心写字楼以及世茂前海中心商铺部分。高力国际研究表明，多数买家以投资为目的购入前海写字楼及住宅项目。迄今为止，最受瞩目的交易系2015年4月台湾玉山银行以人民币6.6亿元购入卓越前海壹号五个楼层。该公司计划在项目落成之际迁入。卓越前海壹号为前海深港现代服务业合作区内首个写字楼散售项目。

企业蜂拥而至

2015年，逾41,000家新公司于前海注册。截至2015年末，前海注册企业数量总计达61,450家。同期，前海公司总注册资本为人民币3.25万亿元，较2014年增长近150%。多数企业源自金融产业。注册企业数量的激增可直接归因于广东自贸区的设立。

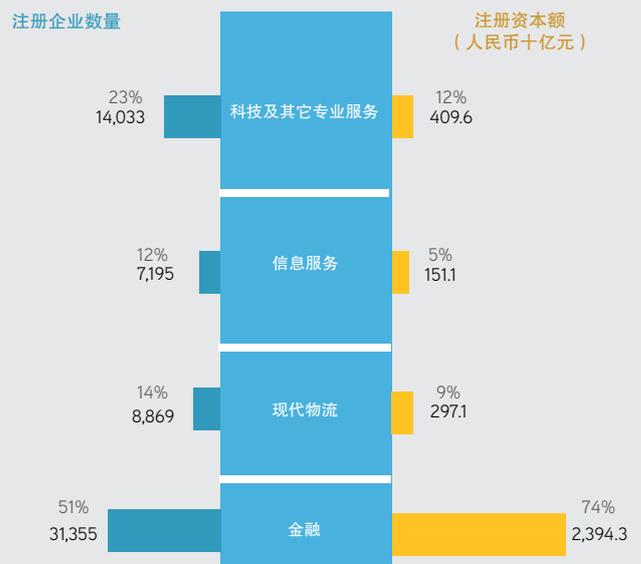
前海给予在本地注册公司的政策吸引了诸多金融企业。

诸如汇丰银行、恒生银行、东亚银行、中国银行以及台湾玉山银行等若干国内外知名银行已在前海注册。截至2015年末，诸如前海人寿、安邦保险集团及富德生命人寿等16家保险公司已在前海设立支行或注册新公司。

当前，前海拥有写字楼空间不足以容纳这些新注册公司，多数企业已于深圳其它区域承租办公室。有消息称，一旦区内写字楼竣工，政府将要求注册企业迁至前海。然而，这仅属设想，且尚无具体操作细节披露。

唯有涉及金融、现代物流、信息服务、科技及其它专业服务之企业获许在前海注册。

图10：前海累积注册企业数量与资本额(截至2015年)



来源：深圳市前海深港现代服务业合作区管理局；高力国际中国研究部，2016

发展商与土地拍卖

自2013年7月起，前海已出让共19宗商用地块。土地面积合计40.5万平方米，可建建筑面积324万平方米。多数出让土地位于桂湾。多数买家为民营企业，仅华润置地与中粮资本投资有限公司为国营企业。

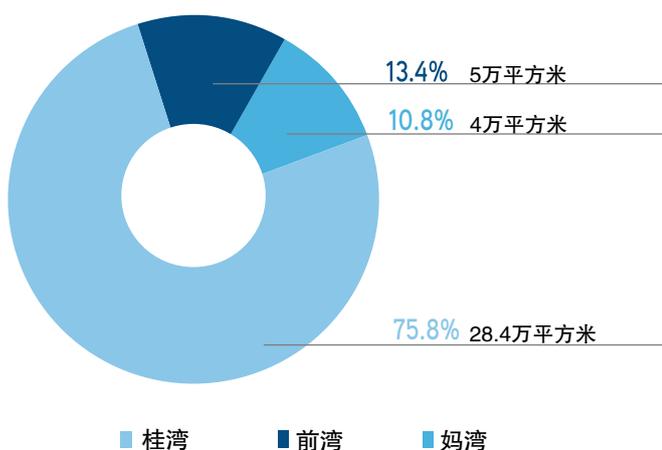
2014年1月，美国发展商兆华斯坦地产公司与前海国际能源金融中心有限公司以人民币134亿元联合竞得一宗位于桂湾的地块，该交易备受瞩目。兆华斯坦地产公司成为首个投资前海的国外发展商，其开发的主要物业位于纽约（包括纽约世界贸易中心）、欧洲以及中东地区。该综合体项目（包括写字楼、商业、住宅及酒店）于2014年末动工。

兆华斯坦地产公司竞得土地一年后，香港发展商嘉里建设以人民币38.6亿元购得前湾地块，溢价率为23%。嘉里建设在中国大陆拥有若干知名且成功的项目，其中包括深圳嘉里建设广场以及上海静安嘉里中心。该发展商将其前海项目（名称未定）规划为一综合体，包括两栋写字楼、三栋公寓以及配套底商。该项目于2015年动工，并计划于2019年落成。

最近的土地交易系三宗位于桂湾的商用地块在2016年8月以底价售出。土地出让总价为人民币75.8亿元，可建建筑面积29.9万平方米。中英人寿以人民币16亿元购得5,455平方米地块，折合楼板价人民币26,210元每平方米；中粮资本投资有限公司以人民币17亿元购得6,263平方米地块，折合楼板价人民币26,045元每平方米。周大福企业有限公司联合新世界发展有限公司以约人民币42亿元购入第三宗18,218平方米地块，折合楼板价人民币24,748元每平方米。

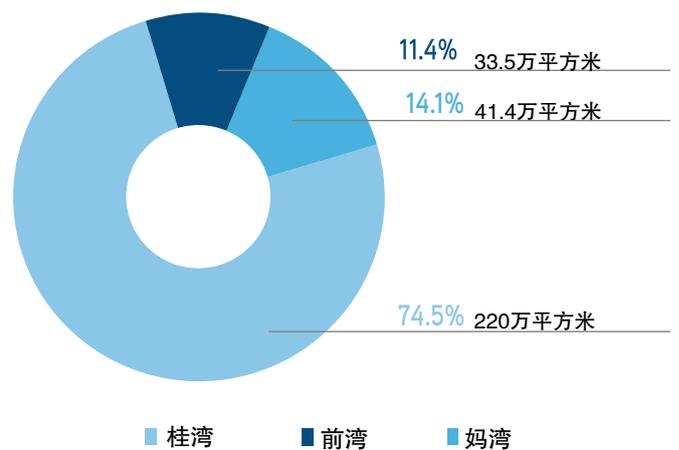
关于土地拍卖之完整信息，请参阅第45页之附录。

图11：前海分区土地销售（按用地面积）



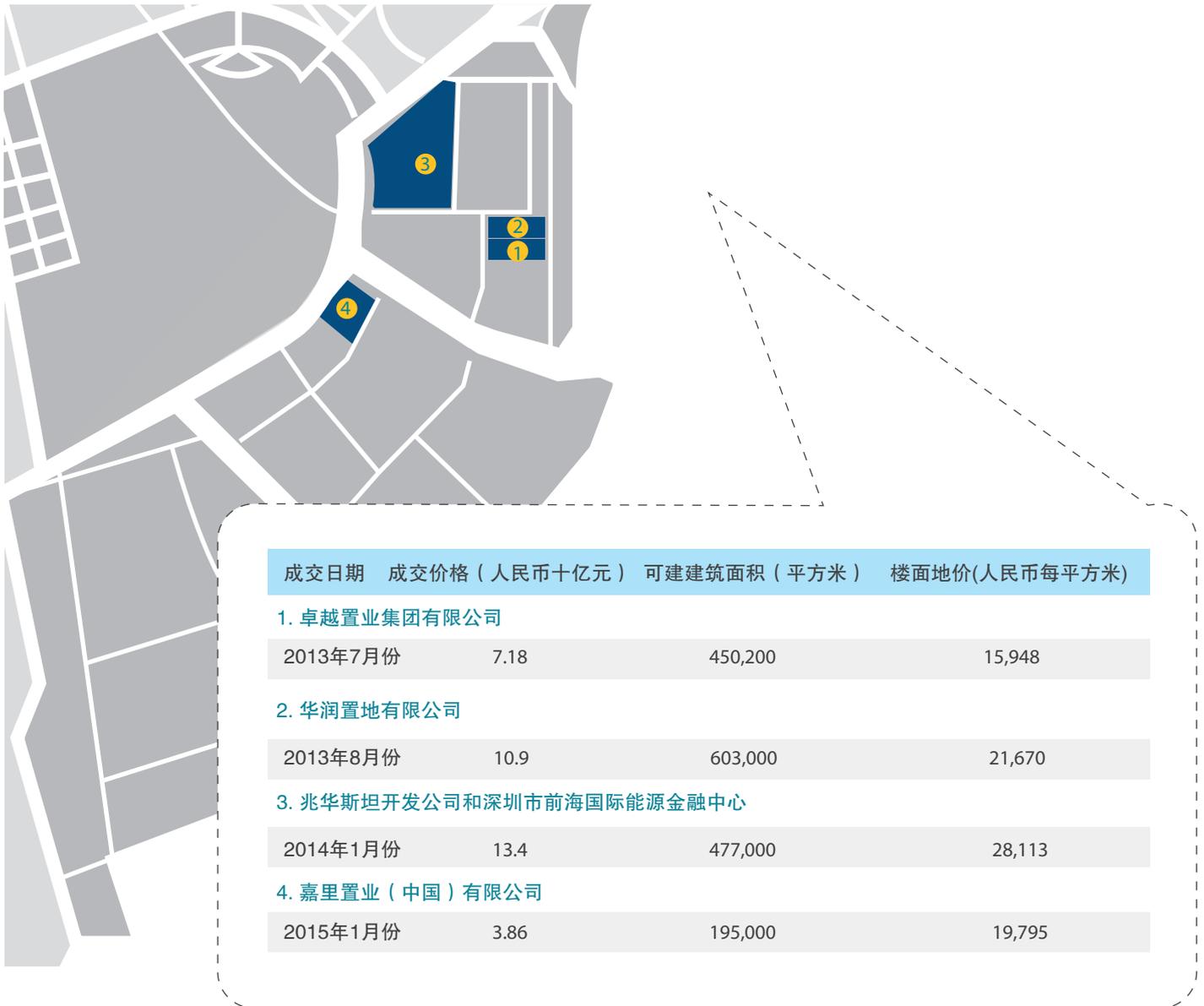
来源：高力国际中国研究部，2016

图12：前海分区土地销售（按建筑面积）



来源：高力国际中国研究部，2016

图13：前海瞩目土地拍卖



来源：高力国际中国研究部，2016

土地收购与投资之限制

为符合前海区内政府总体规划，若干地块均在特定条件下售出。世茂房地产控股有限公司、腾讯和弘毅投资等公司以相对较低的价格竞得土地，但需在前海设立其总部。

这些地块通常带有诸多限制。若干成交中，至少五成的可建建筑面积须由买家自持，且十年内不得出售。部分可售物业中，发展商仅获许将其物业售予或租予在前海注册的企业。其它项目中，发展商需返还一定比例的建筑面积予前海管理局以作自用。而其它情况中，仅在前海工作的个人才获许购买前海公寓物业。

4.3 政策

前海的政策环境较为复杂，且条款时而稍欠清晰。若干政策间相互重叠，包括城市自身提供的优惠政策、自贸区相关政策，以及在广泛政策目标的内文中提及的前海贸易伙伴及国家计划。高力国际罗列若干影响区内发展的主要政策方案。

前海深港现代服务业合作区

该政策为跨境人民币贷款业务的法源基础。2013年，有关跨境人民币贷款的政策施行，使前海成为全国首个推行该业务的区域。在此政策下，于前海注册、运营及投资的公司皆可向香港的银行借贷人民币（一般而言，香港提供之利率较国内低1至1.5个百分点）。

企业得以利用上述贷款开发并建设前海，但禁止投资诸如权证和衍生性金融产品等投资理财产品，以及购买以非自用为目的的物业。

诸如中广核国际融资租赁有限公司和富银融资租赁等融资租赁公司已利用该政策以较低的成本借贷大笔资金。例如，2014年8月，渤海租赁向交通银行香港分行贷款人民币3,000万元。渤海租赁运用这笔贷款购入两架货机，并租予顺丰航空有限公司。

据最新数据显示，在政策开始施行的2013至2015年间，前海跨境人民币贷款合计人民币341亿元。

自2013年起，跨境人民币贷款被允许在国内其它经济特区中施行，包括南沙及横琴（广东自由贸易区）、天津（中新天津生态城）、苏州工业园区以及上海自贸区。然而，各地政策不一。在上海自贸区，跨境贷款的贷款期限需在一年以上；在前海，银行与企业可自由协商贷款期限的长短。此外，前海并未限制贷款额度，但在上海的贷款额度不得超过企业实缴资本的1.5倍。

中国（广东）自由贸易试验区

迄今为止，自贸区相关政策仍较为有限。而那些业已施行的政策则包括负面清单、企业注册流程简化、报关程序简化以及诸多港澳投资人的优惠措施。

市级政策

在市级层面，深圳透过租金补贴、税收返还以及在深圳设立企业总部的一次性奖励等优惠措施，以吸引企业于深圳设立总部。全市范围亦为在前海工作的港澳台及外籍员工提供15%固定的个人所得税优惠。

一带一路

中华人民共和国国家发展和改革委员会在2015年3月发布的《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》概括了“一带一路”战略，并提及前海、南沙与横琴。相关章节如下：

“沿海和港澳台地区。利用长三角、珠三角、海峡西岸、环渤海等经济区开放程度高、经济实力强、辐射带动作用大的优势，加快推进中国(上海)自由贸易试验区建设，支持福建建设21世纪海上丝绸之路核心区。**充分发挥深圳前海、广州南沙、珠海横琴、福建平潭等开放合作区作用，深化与港澳台合作，打造粤港澳大湾区。”**

尽管尚无具体实施细则，此番论述有助于部分投资者对自贸区产生积极情绪。

4.4 基础设施

内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排

2003年，中国与香港签署自由贸易协定，称其为内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排（通称CEPA），亦与澳门签订一份类似协议。该协议及之后的补充协议均为在国内众多行业的香港公司提供优惠待遇。自贸区内营运的香港企业获许采用两种政策间（CEPA或自贸区）最为灵活的规程。相较于“负面清单”下，诸如矿业、电信及某些制造产业（汽车、航空、通讯设备）等海外投资者受限或禁止进入的产业，CEPA有效地允许了更多香港企业进入上述产业之中。

譬如，在银行业内，（在CEPA规定下的）香港银行进入内地市场之门槛远低于其它外资银行。

在法律服务业内，广东自贸区允许香港律师事务所与内地律师事务所联营，但其它外国律师事务所仅获许在自贸区内设立代表机构。目前，广东省内已设立九家港中联营律师事务所；其中，六家于前海注册。

电信服务业内，香港公司获得在广东省内设立合资或独资企业的资格，以运营相关电信业务。然而，外国公司最高股份比例被限制在不得超过49%。

对前海而言，具备多样化选择的交通基础设施建设将成为一重大利好。

前海综合交通枢纽

2015年9月，前海综合交通枢纽动工，其在2020年项目竣工时有望成为亚洲最大的交通枢纽之一。该项目包括地下及地上部分。地下部分将会汇集三条地铁线路（1、5及11号线）、穗莞深城际线以及公交线路。在地上部分，政府计划开发写字楼两座、酒店及公寓各一栋、以及商业配套设施，合计建筑面积约130万平方米。

地铁

目前，前海拥有两座地铁站，皆位于桂湾，包括鲤鱼门站（地铁1号线）及前海湾站（地铁1、5及11号线）。另有超过八座地铁站（与三条在建地铁线相连）计划于2020年投入运营。其中，一座将位于桂湾，四座将位于前湾，三座将位于妈湾。

航运

前海的靠海区位使得客轮摆渡成为一种切实可行的通勤方式。例如，从蛇口港乘船至香港机场需时30分钟，前往香港中环、澳门及珠海则需60分钟。

图14：蛇口港至各地之航行时间



来源：高力国际中国研究部，2016



前海之通达性

(地铁1号线鲤鱼门站至主要目的地)

深圳宝安国际机场

 33分钟
 20分钟 (地铁8站)

距离 (公里) : 18

福田核心商务区

 29分钟
 29分钟 (地铁13站)

距离 (公里) : 19

深圳北站

 30分钟
 42分钟 (地铁13站)

距离 (公里) : 23

深圳火车站

 39分钟
 42分钟 (地铁20站)

距离 (公里) : 26

蛇口港

 23分钟
 40分钟 (地铁16站)
 距离 (公里) : 8

深圳湾口岸

 23分钟
 距离 (公里) : 10

来源: 高力国际中国研究部, 2016

4.5 前海定位

前海由三个分区组成，其分别为桂湾、前湾以及妈湾。

桂湾

核心商务区

2.9平方公里

金融、信息服务、贸易、会计、法律服务

当前甲级写字楼存量（2016年10月）：12万平方米

预计2020年甲级写字楼存量：191万平方米

政府旨将桂湾发展成为以金融、贸易、IT以及其它专业服务为重心的核心商务区。为实现该目标，有关当局针对若干地块设定了极为详细的要求，本质上为吸引所受青睐企业入驻。通常这些要求针对上市互联网、私募基金、基金管理以及电商企业而设。在上述条件下，腾讯、弘毅投资及民生电商均已取得桂湾的地块。政府希望藉此刺激产业集群之增长。

此外，前海政府将持有若干写字楼项目，以期利用这些项目刺激产业增长。

前海首个可售住宅项目（前海时代）及写字楼项目（卓越前海壹号）皆位于桂湾。

前海时代系一座大型综合体项目，包含规划建筑面积110万平方米的写字楼、商铺及住宅物业。2014年，包括两栋住宅物业在内的首期项目对外销售。当时的销售均价为人民币38,000元每平方米。2015年，首期的第二栋住宅楼开始出售，其销售均价为人民币80,000元每平方米，户型面积及建筑品质均较首期项目有所提升。

高力国际受托成为卓越前海壹号的首席代理。为了解市场情绪，高力国际与项目销售团队及若干投资者完成了一系列访谈。

前海交易广场

藉由提供租金折扣与其它优惠吸引香港中小型企业
建筑面积30万平方米

- 三座写字楼（皆在兴建），两栋公寓及商业配套设施

- 首两栋写字楼预计最先于2018年竣工，合计建筑面积近30,000平方米

图15：桂湾地铁规划与瞩目项目



来源：深圳地铁；前海深港现代服务业合作区综合规划；高力国际中国研究部，2016

前湾

技术中心

3.1平方公里

科技与信息服务业

当前甲级写字楼存量（2016年10月）：0平方米

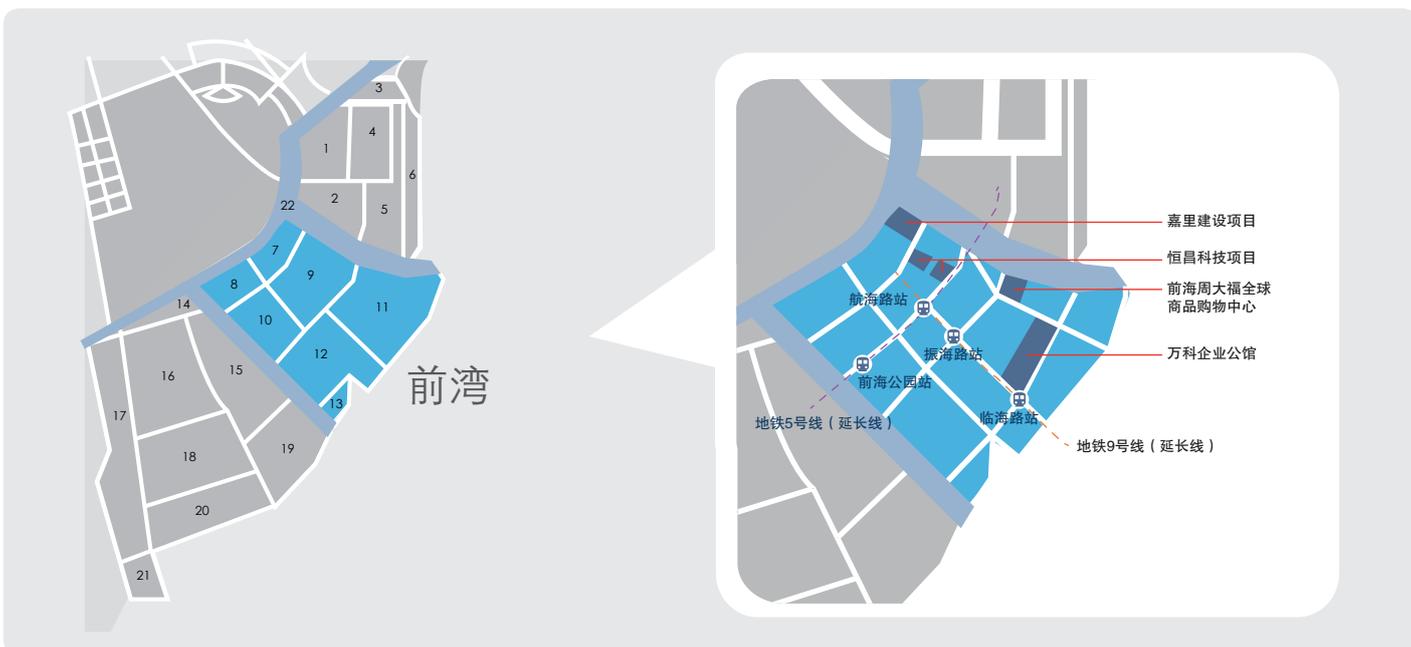
预计2020年甲级写字楼存量：22万平方米

与桂湾相若，政府通过拍卖土地以吸引特定行业。2015年1月，香港发展商嘉里建设在前湾购得一宗地块，拟将其打造成包含两栋写字楼、三栋公寓及底商的综合体。信息服务公司恒昌科技亦购入两宗地块，并计划开发包含写字楼、酒店与商铺业态在内的两栋楼宇。

2013年，国内发展商万科在前湾的首个商业综合体竣工，名为万科企业公馆。该项目拥有如同校园式的36栋两层与三层写字楼物业、国际会议中心及商业配套。该项目按前海政府运作的BOT模式开发，由万科开发及运营。作为开发协议的一部分，万科将于2021年返还该项目予前海政府。其写字楼部分现已满租。租户主要来自金融行业，包括汇丰银行、恒生银行、前海人寿及银华基金，上述企业皆已在前海设立分行，以办理跨境人民币贷款业务。

前湾首个商铺项目名为前海周大福全球商品购物中心，由香港周大福珠宝集团负责开发及营运。该项目同时出售完税及保税商品。项目首期在2015年12月开业，建筑面积7,000平方米。租户包括21家香港零售商，诸如美妆品牌莎莎、餐饮品牌美心和医疗保健品牌华润堂。项目二期于2016年8月开始试营运，并计划于2016年10月正式营业，新增12,000平方米建筑面积。

图16：前湾地铁规划与瞩目项目



来源：深圳地铁；前海深港现代服务业合作区综合规划；高力国际中国研究部，2016

妈湾

保税港

6.2平方公里

物流、航运服务、供应链管理及金融

当前甲级写字楼存量（2016年10月）：0平方米

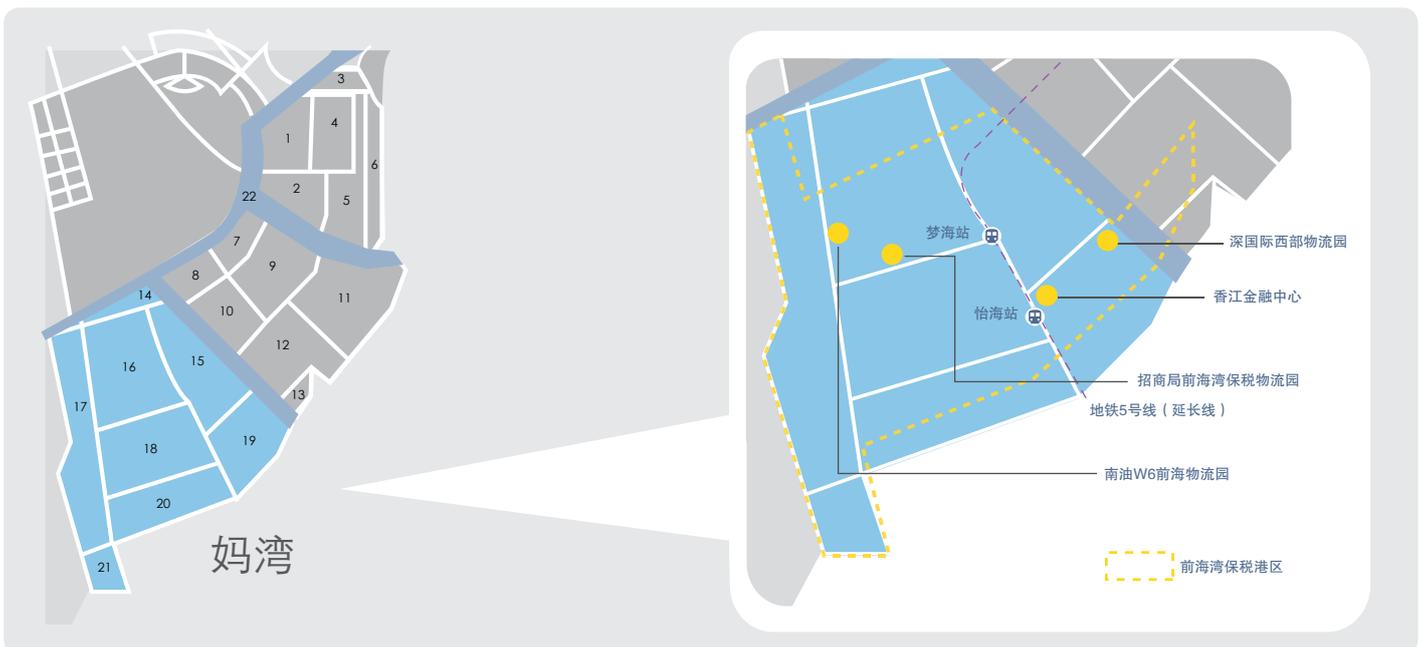
预计2020年甲级写字楼存量：51.8万平方米

过往二十年，妈湾被作为工业及航运区域来开发。在自贸区规划下，妈湾将保留其国家级保税港，但将重新开发众多当前低价值使用的土地（集装箱和仓储），以作商业使用。

三个仓储项目位于3.7平方公里的保税港区：各为招商局集团、深圳南油集团以及深国际控股有限公司持有。建筑面积合计66万平方米。招商局前海湾保税物流园内租户包括DHL、飞利浦、LG、卡西欧及Puma。南油W6前海物流园内租户主要源自跨境电商服务业，诸如保宏电子商务综合服务有限公司与e码头。深国际西部物流园内租户包括新秀丽、优衣库及维多利亚的秘密。

在妈湾，包括世茂集团兴建的世茂·前海中心以及招商局集团旗下子公司持有的商业项目正在兴建。区内首个甲级写字楼项目，香江金融中心计划于2017年竣工。尽管妈湾现今多为工业与港口区域，在前海三片区域内，发展规划最欠具体，但值得关注的是，政府为妈湾规划的最终商业体量将位居前海之巅。

图17：妈湾地铁规划与瞩目项目



来源：深圳地铁；前海深港现代服务业合作区综合规划；高力国际中国研究部，2016

卓越前海壹号

由卓越集团开发的卓越前海壹号系一商业项目。该宗地块为前海出让的首宗地块，卓越集团在2013年以人民币71.8亿元竞得。土地出让合约内的可建建筑面积为45.02万平方米，但其中两成须返还予前海政府。

包括四栋写字楼、两栋公寓及商业街的综合体规划分为三期开发。首期项目包括卓越前海壹号（A、B座），合计建筑面积12万平方米。2014年，两栋32层物业开始散售，成为前海首个可售甲级写字楼物业。2015年投资活动表现活跃，其中包括台湾的玉山银行以人民币6.6亿元（人民币65,156元每平方米）购入五个楼层以作自用，成为首个购得区内写字楼物业，且在前海注册的外资银行。首期项目于2016年第三季度竣工。

然而，项目主要投资人为个人投资者。与投资人的访谈中发现三个主要激励因素：

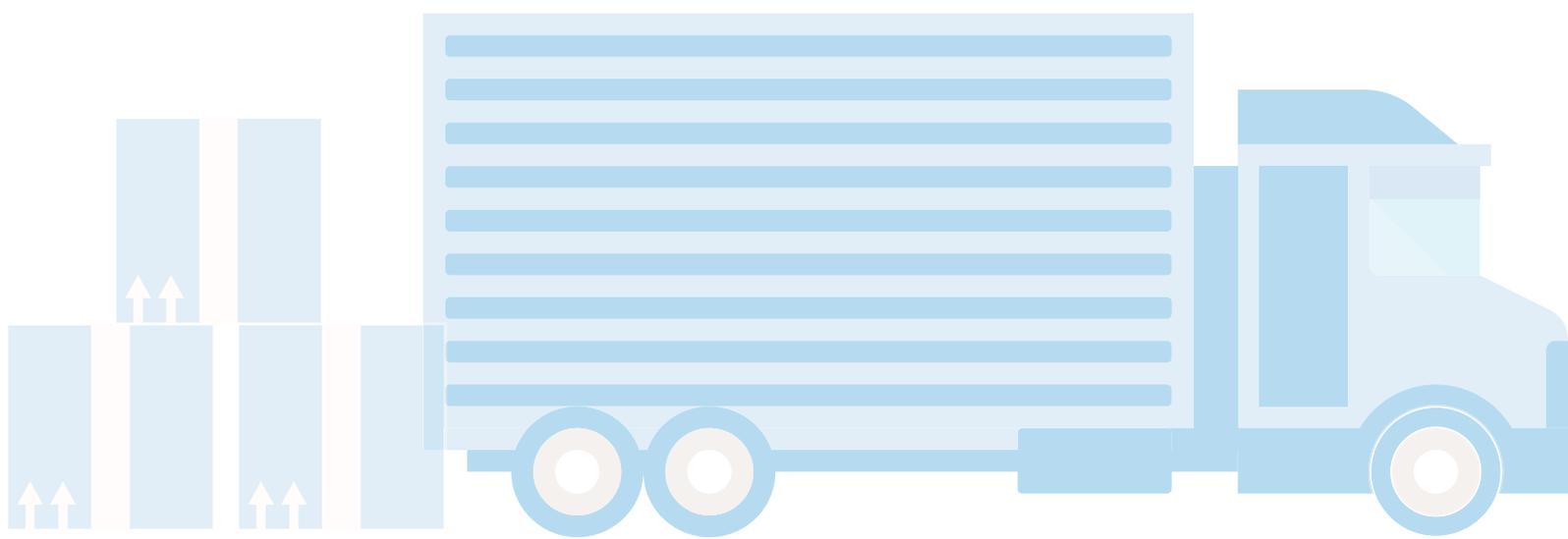
1. 政府鼎力支持和开发前海所带来的信心；
2. 项目地理位置优越，位于规划的核心商务区——桂湾，毗邻前海综合交通枢纽；
3. 发展商的名声亦系品质的保证。

B座的散售吸引了许多投资者，其浓厚的投资兴趣继而推升了在2015年5月始售的A座之销售均价。两座建物品质相近，价格上涨纯粹受市场需求所驱动。据深圳市规划和国土资源委员会，发展商仍持有约16,000平方米待售。

包含公寓物业的二期有望在2018年第二季度竣工。公寓的销售始于2016年第一季度，销售首日几近售罄。项目共计322套房源，每套面积从47至145平方米不等；未售房源少于十套。由于目标客群锁定为在核心商务区附近工作的管理阶层，户型主要为一居室。开售时，一居室的销售均价介于人民币11万元至11.6万元每平方米之间，二居室及三居室的销售均价介于人民币90,000元至10万元每平方米之间。

第五部分

南沙新区



5.1 简介

南沙面积辽阔，开发空间巨大。位于珠江入海口，南沙与深圳隔岸相望，其深水港尤为闻名，亦系中国两大深水港之一。2012年，总面积为800平方公里的南沙区获准被设立为国家级经济区，称为南沙新区。广东自贸区包括南沙区的七个区块，面积为二至十平方公里不等。

政府的总体规划显示，自贸区南沙七个片区内房地产开发总面积将逾4,300万平方米，体量之大非长期发展莫属。尽管大型基建项目已在规划或兴建之中，现阶段探究南沙区商业地产发展预期仍言之过早。

然而，南沙仍具备一显著优势，即其港口。该港口已推动近期区内物流行业的活动。与此同时，南沙被纳入广东自贸区之举亦刺激了投资以及住宅物业市场的投机性活动，两个片区内全新商业中心的发展已然显现。

图18：南沙之于广州



来源：高力国际中国研究部，2016

5.2 市场活动

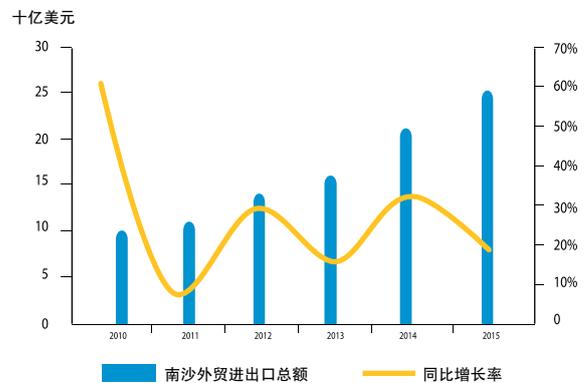
物流物业市场

2015年，就集装箱吞吐量而言，广州港繁忙程度位列全球第八，而南沙则为广州进出口的重要关口。过往十年，广州市外贸总额增长几近三倍，南沙港进出口总量及占比均快速增长。

这推动了南沙大范围物流网络的发展。然而，大部分物流物业项目为乙级、或制造业公司的定制物业，截至2016年10月，南沙仅有一个物流项目符合甲级标准（按高力国际“标准物流设施”之要求），即广州南沙国际物流园。

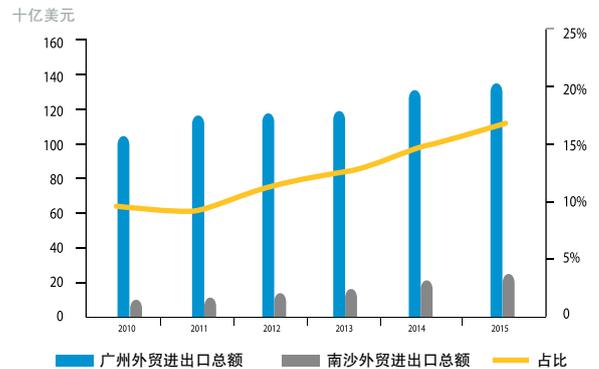
鉴于南沙港的吞吐量持续攀升，尤以跨境电商相关进口为甚，南沙保税物流空间需求得以增长。需求主要集中在离港口较近的海港及万顷沙保税港加工制造业区域。

图19：南沙外贸进出口总额及其增长率（2010–2015）



来源：广州市统计局；高力国际中国研究部，2016

图20：南沙与广州之外贸进出口总额（2010–2015）



来源：广州市统计局；高力国际中国研究部，2016

跨境电商

跨境电商，或网上销售进口商品，系南沙自贸区的重点发展项目。南沙区政府已规划建设一跨境电商产业园以及一跨境电商航空中转实验区。国内发展商越秀集团已在南沙区设立一处线下跨境电商购物中心，即风信子。2015年5月，继广东自贸区正式成立十日后，风信子一期开业。其建筑面积10,000平方米，商户仅出售进口商品。2016年6月，定位更为高端的风信子二期开业，商品包括奢侈品及电子产品等，商铺建筑面积28,000平方米。该项目商铺单元均可售。

在新的税收规则下，零售商可将进口商品存放于保税仓库中，且无需缴付税费。零售商仅需在商品出库时缴付进口税费。藉此方式，零售商可在无需提前缴税的前提下，于中国大陆存放一定数量的进口商品，从而减少商品送达顾客手中的时间。这项利好政策极大推动了南沙保税仓储空间的需求。

2015年，南沙跨境电商进口总量达，

人民币 **13.8亿** 元，

较2014年增长**45**倍。

来源：广州海关；高力国际中国研究部，2016

案例分析：广州南沙国际物流园

广州南沙国际物流园为保税物流仓储项目，项目包括两个单层库、一个双层坡道库及一个恒温库。两个单层库于2009年建成，合计建筑面积45,000平方米；双层坡道库于2015年建成，建筑面积61,400平方米。

该项目发展商广州南沙物流园发展有限公司为国有企业，现持有约36.7万平方米保税用地。其计划未来五年内建成合计建筑面积约30万平方米的五座多层仓库。

广州南沙国际物流园的目标租户为跨境电商企业及对保税仓库空间有需求的第三方物流公司。该物流园现已满租，主力租户包括卓志物流、京东、顺丰速递、Expeditors及大创。该项目需求保持强劲。2015年，线上零售商京东于项目落成前承租一双层库。同年，项目的平均租金为人民币32.9元每月每平方米，年增长率约合2%。

图21：南沙跨境电商企业（截至2016年5月）



来源：广东出入境检验检疫局；高力国际中国研究部，2016

住宅物业市场

过去一年内，受自贸区成立所推动，南沙住宅物业销售大幅增长。据广州市国土资源和房屋管理局，2015年，南沙新建商品住宅销售面积较上年增长近90%至140万平方米。

住宅投资的大幅增长主要归因于来自深圳投资需求的外溢、对政府规划南沙未来五年内人口成倍增长的信心、基础设施的规划及逐步改善、以及相对广州其它区域及周边城市较低的房价。此外，越秀及碧桂园均在南沙收购地块用以开发。

写字楼物业市场

南沙尚无真正意义上的甲级写字楼，且该市场状况预计将至少延续至2017年。然而，投资者仍积极购买新建散售型写字楼物业，此类物业建筑品质普遍优于现有的有限存量，数以百计的新公司已于南沙注册登记。

未来发展

南沙片区被纳入广东自贸区之举能给写字楼物业市场带来的即时性影响相对有限。然而，包括万达和保利在内的国内知名发展商已于南沙购得主要地块。这些购地行为映射出发展商对自贸区所将带来的发展机会信心十足，尤以于南沙设立公司或后台服务中心的金融及保险公司为甚。高力国际预计南沙写字楼市场将在未来五至十年间趋于成熟。

南沙的经济对制造业的依赖程度相对较高，制造业约占南沙GDP总量的七成左右。然而，南沙区服务业正开始迅速增长（2015年同比增长24%至人民币277亿元），这将创造出写字楼面积需求。仅2015年，共计969家新增金融机构于南沙注册，较之前总量增长两倍有余。融资租赁行业发展最为迅速，包括譬如渤海租赁，其系全球最大的集装箱租赁公司。

散售销量

2015 – **304,700** 平方米

2014 – **85,600** 平方米

来源：广州市国土资源和房屋管理局；高力国际中国研究部，2016

783 港澳投资企业注册于南沙

116亿美元

南沙注册之港澳投资企业投资总额

来源：大公报；高力国际中国研究部，2016

图22：南沙瞩目写字楼项目

项目	发展商	销售日期	去化率
南沙万达广场	中国万达集团	2014年5月份	100%（截至2015年7月份）
保利大都汇	中国保利集团公司	2015年5月份	88%（截至2016年7月份）
香江金融中心	香江集团	2015年9月份	80%（截至2016年7月份）

来源：广州市国土资源和房屋管理局；高力国际中国研究部，2016

5.3 政策

与前海相若，南沙的政策环境复杂且相关政策细则往往未予以公布。在自贸区成立之前的政策与自贸区新政或有重叠，且自贸区新政对区域目标应如何实现或存疏漏。在此背景下，广东自贸区对南沙区的规划可被广义理解为该区发展的指导方针。然而，政策重要实施细则的缺乏（与此同时，这些细则的制定或许正在自贸区和各级政府间进行中）已导致某些行业中出现投机行为，以及令诸多企业待政策进一步得以清晰化之前保持相对审慎并暂缓作出重大决策。即便如此，高力国际仍罗列出一些影响南沙发展的重大政策方案。

南沙新区

2012年，南沙全区800平方公里被指定为国家级经济区，即南沙新区。南沙新区内注册公司享有一系列税收优惠及补贴，其中包括针对福布斯世界500强企业的一项重大税收减免政策。此类公司若在南沙区设立总部，即可享受为期五年的企业所得税返还，以及办公室租金补贴，或针对企业购买或建设自用写字楼面积的一次性补贴。

中国（广东）自由贸易区

迄今为止，自贸区相关的政策细则相对有限。现有政策包括负面清单、企业注册便利化、清关便利化以及针对香港、澳门投资者的优惠政策。

市级政策

政府给予在南沙工作的优秀专家及高层雇员（诸如著名大学教授等）现金奖励。

对于南沙区内的初创企业，政府可为优秀项目提供现金奖励。

海关

详见第13页。

一带一路；内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排

详见第21页。

5.4 基础设施

南沙的基础设施正经历重大升级。2016年5月，广东省政府宣布计划投资人民币800亿元（120亿美元）发展南沙区基础设施。

2015年基础设施投资额同比增长

160%



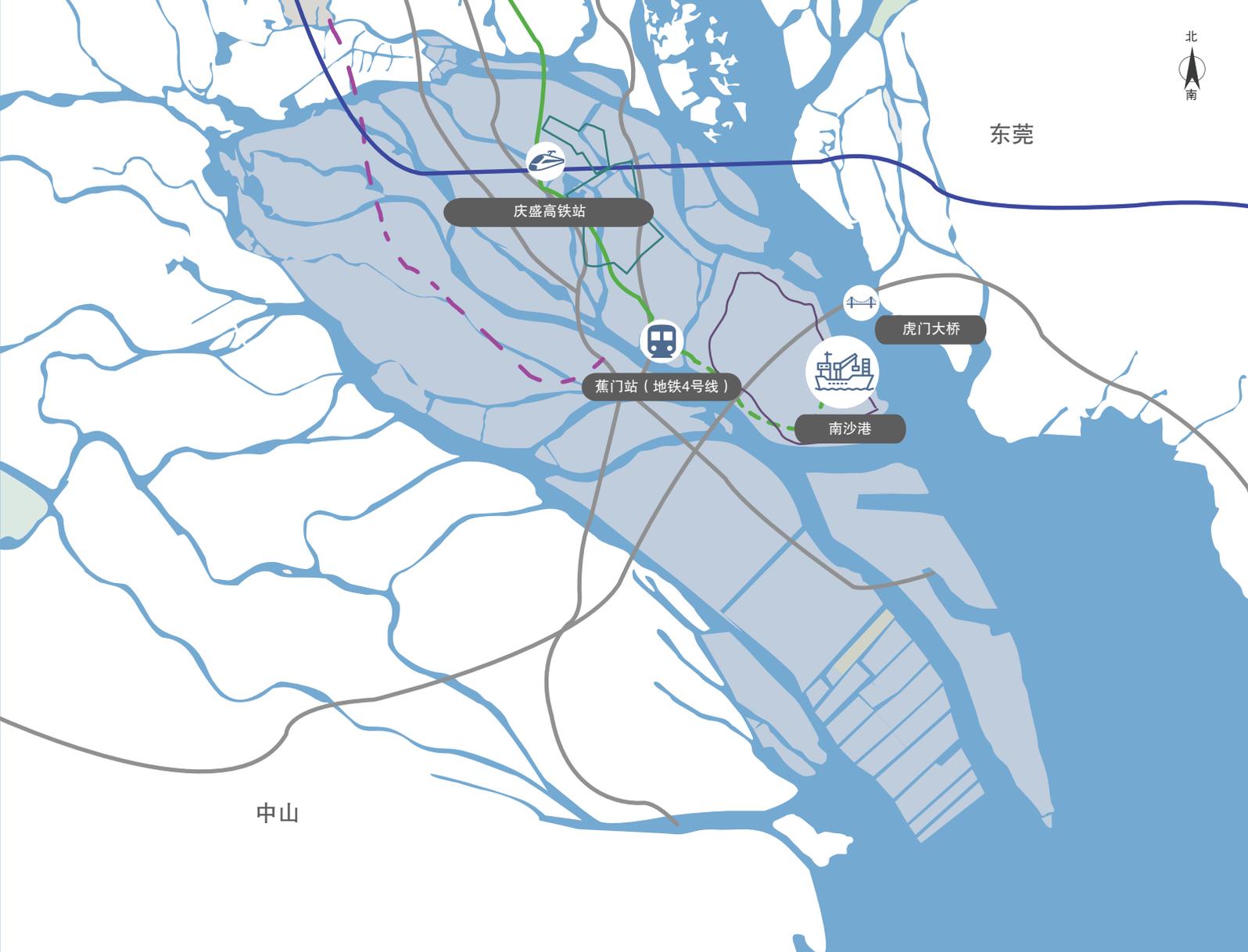
来源：广州市国土资源和房屋管理局南沙分局；高力国际中国研究部，2016

2015年，南沙区首个高铁站在庆盛投入运营，将该区域与广深高铁线相连。2016年，在历经九年的建设后，连接蕉门河中心区块和明珠湾起步区块的一座大桥建成通车。此外，南沙区内拥有一条地铁线，连通南沙（途经蕉门站和金洲站）和广州中心城区，以及大学城和琶洲。该线的延长线将于2017年下半年开通，并另增六个站点。

图23：南沙港至各地之航行时间



来源：广州市番禺南沙港客运有限公司；高力国际中国研究部，2016



南沙之通达性
(地铁4号线蕉门站至主要目的地)

广州白云国际机场
 74分钟
 距离(公里): 89

广州南站
 38分钟
 91分钟(地铁29站)
 距离(公里): 43

广州东站
 60分钟
 75分钟(地铁22站)
 距离(公里): 56

庆盛高铁站
 15分钟
 距离(公里): 9

天河核心商务区
 59分钟
 67分钟(地铁20站)
 距离(公里): 53

南沙港
 23分钟
 距离(公里): 11

来源: 高力国际中国研究部, 2016

5.5 南沙定位

南沙区的七个片区，合计60平方公里，被纳入广东自贸区。综合考量重点项目、基础设施显著升级及相对其它区域的发展潜力，高力国际重点关注其中五个片区。

蕉门河中心区区块

境外投资综合服务区

3平方公里

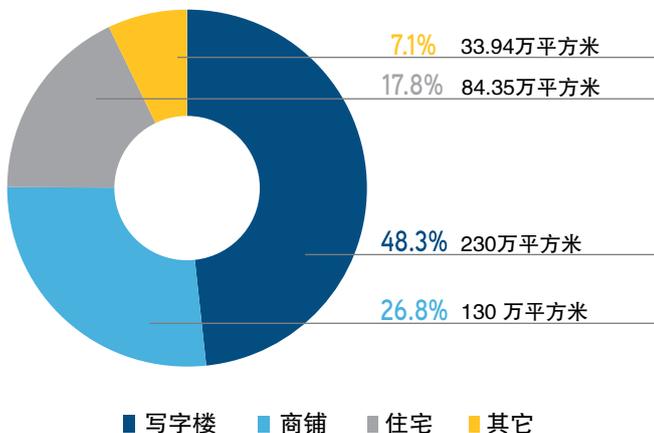
专业服务、融资租赁、金融业

蕉门河片区系南沙最先兴起的商务区之一。即便尚未成熟，蕉门河片区仍拥有最为完善的基础设施（南沙目前两座运营中的地铁站均在此，该线于2007年建成通车）和最为成熟的商务氛围。据粗略估算，该区域现有人口介于60,000至80,000人之间。

蕉门河中心区设有一处1.6平方公里的“总部聚集区”。若干项目正在兴建中，其中包括国内连锁餐饮真功夫总部大楼（66,000平方米的写字楼和商铺），由国内发展商香江地产开发的写字楼和商铺综合体（68,000平方米）以及越秀集团的29万平方米住宅项目。首座甲级写字楼有望于2017年竣工，但该区写字楼多为自用项目。

区域内商铺实体物业包括南沙万达广场以及一跨境电商购物中心，名为风信子。

图24：蕉门河中心区分区规划(按建筑面积)



来源：广州市国土资源和房屋管理局南沙区分局；高力国际中国研究部，2016

明珠湾起步区区块

金融商务发展试验区

9平方公里

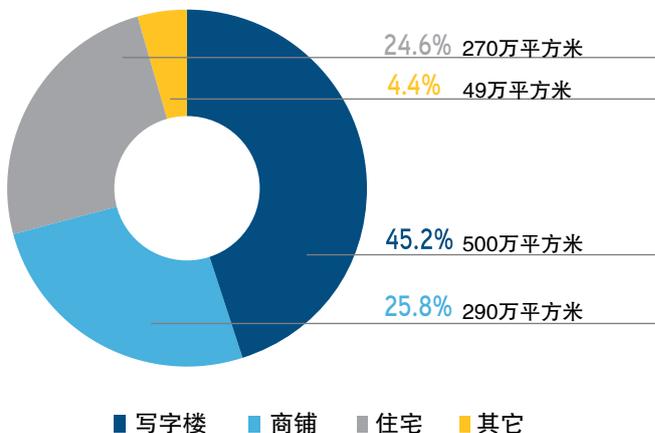
金融、专业服务业

明珠湾区域与蕉门河中心区相邻，且定位相似，均规划为写字楼集中区域，并配有相应配套设施。目前，近80万平方米房地产项目正在建设中。该区域内瞩目的项目有：中国金茂集团的金茂湾综合体（80万平方米，包括写字楼、商铺、住宅及酒店）以及南沙城投的写字楼项目（77,300平方米），其部分将作以自用。

若干发展商实践线上/线下混合型商店

自贸区海关相关政策已然激起跨境电商行业的兴趣和活动，诸多跨境电商企业借机设立实体店。代表性活动包括：2015年5月，自贸区挂牌后仅十日，风信子跨境购物中心于蕉门河开业；以及位于蕉门河中心区的香港四洲集团跨境电商直购中心和霍英东集团于南沙湾开发的自邮行。

图25：明珠湾起步区分区规划(按建筑面积)



来源：广州市国土资源和房屋管理局南沙区分局；高力国际中国研究部，2016

南沙湾区块

国际科技创新合作区

5平方公里

科技、旅游/休闲

南沙湾的策略为通过联合致力于商业技术创新的大学及科研机构以促进创新。香港科技大学霍英东研究院、华南理工大学工业技术研究院、中山大学南沙研究院及广州现代产业技术研究院均位于区域内。

该片区第三产业包括旅游业，其中游艇相关产业尤为突出。目前，包括一个游艇码头在内的50万平方米综合体正在建设中，其毗邻南沙港客运码头。

海港区块

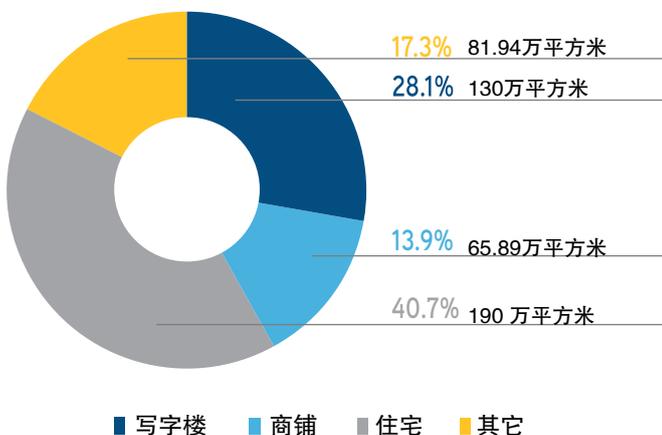
国际航运发展合作区

15平方公里

航运物流、保税仓储、国际贸易、大宗商品交易、汽车物流以及相关航运服务

海港片区以物流业为建设基础。南沙国际物流园（106,390平方米）坐落于此，包含待开发的36.7万平方米保税仓储用地。广东出入境检验检疫局实施跨境电商商品溯源线上平台以监控保税电商货物质量，并允许对自贸区南沙片区实施24小时在线监控。自2015年6月起至2016年2月期间，搜索量超过14万例。

图26：南沙湾分区规划(按建筑面积)



来源：广州市国土资源和房屋管理局南沙区分局；高力国际中国研究部，2016

万顷沙保税港加工制造业区块

国际加工贸易转型升级服务区

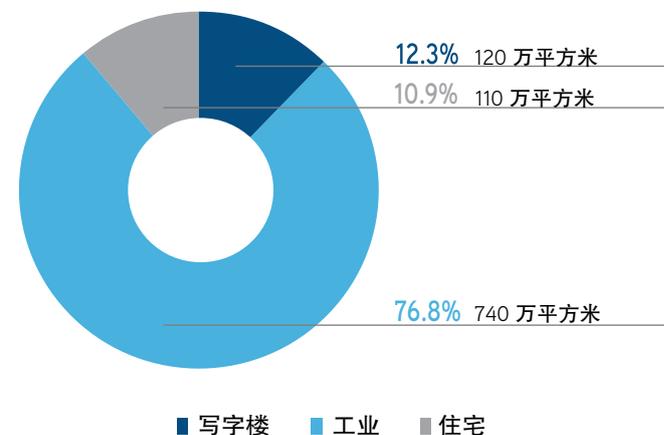
10平方公里

加工制造、研发孵化、数据服务、跨境电商及其它制造相关业

目前，该区域内仅有一个重大房地产项目。知名发展商保利集团的保利电商港正在建设中，建筑面积69万平方米，投资总额人民币25亿元。该项目为商务园区和仓储设施，兼有仓储空间及办公研发用楼。项目一期计划于2017年5月落成。

迄今，区域内无其它重大土地买卖成交，但政府总体规划要求该区工业项目体量最终超过700万平方米。

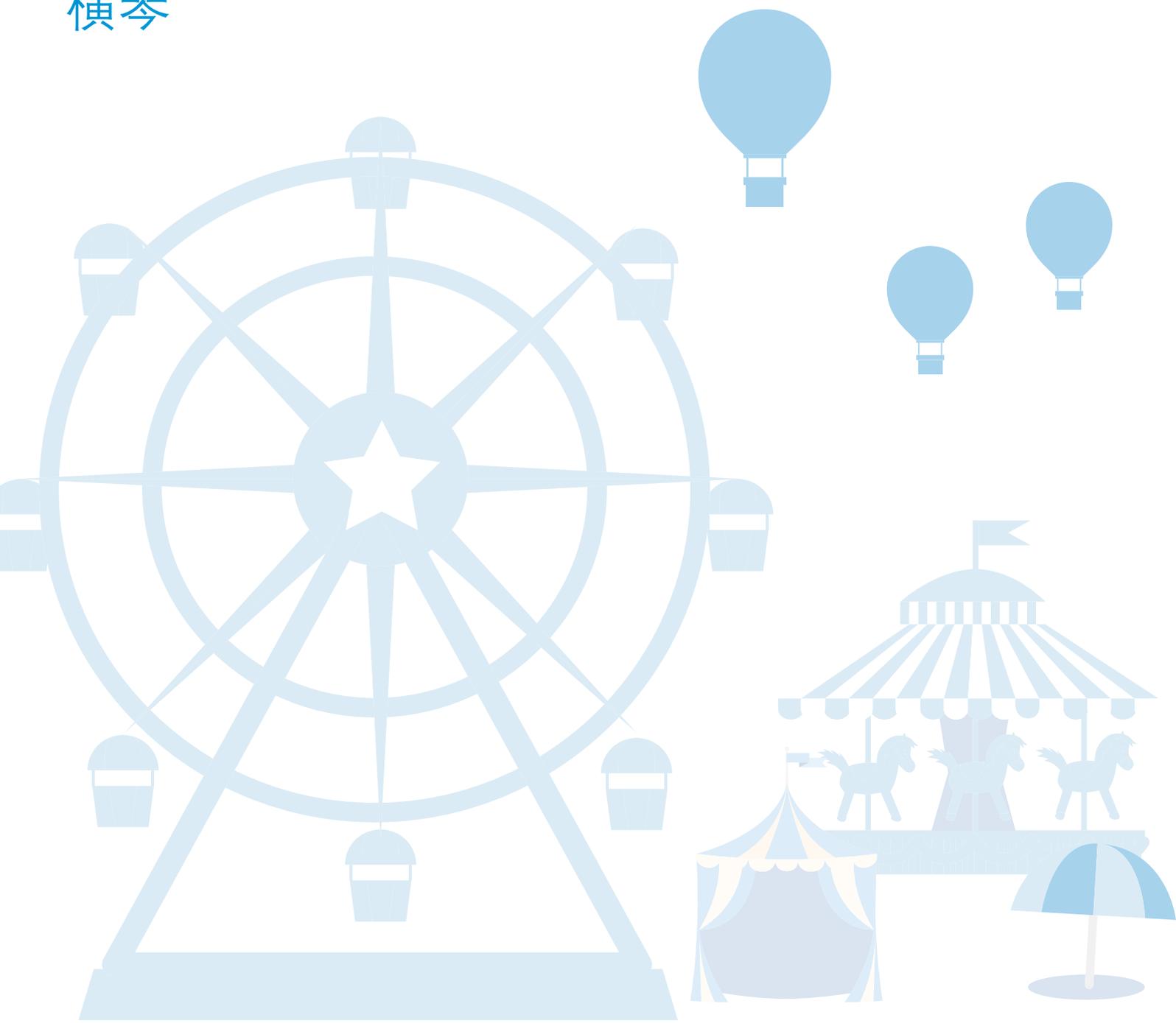
图27：万顷沙保税港加工制造业区分区规划(按建筑面积)



来源：广州市国土资源和房屋管理局南沙区分局；高力国际中国研究部，2016

第六部分

横琴



6.1 简介

横琴为人工岛，与澳门直接相邻，处珠海南侧。目前，全岛居民不足10,000人，但政府计划2020年前全岛目标人口接近30万。横琴加入自贸区被视为促进和整合澳门经济发展的次重要之举

尽管横琴为众所周知的旅游胜地，全岛规划将建面积超过280万平方米的写字楼项目和更大体量的工业物业。政府计划于2020年实现人口及经济发展目标，但土地成交记录以及高力国际现场调研结果显示，该目标与现实相较稍显乐观。时至今日，土地拍卖以娱乐及住宅用地为主，全岛在开发商业物业前，更注重其它业态的发展。目前而言，横琴商业发展保守估计或将较前海及南沙发展历程较长。

图28：横琴之于珠海



来源：高力国际中国研究部，2016

6.2 基础设施

横琴基础设施发展仍处于起步阶段。全岛以两座大桥与珠海连接。2014年，一处24小时过境澳门的临时口岸启用。2015年9月，横琴政府以人民币55亿元出售一块35万平方米地块予珠海大横琴投资有限公司，该公司或将此地块打造成为一个包括交通枢纽、公寓、写字楼、酒店及商业设施的全新口岸。具体兴建或竣工日程尚未公布。

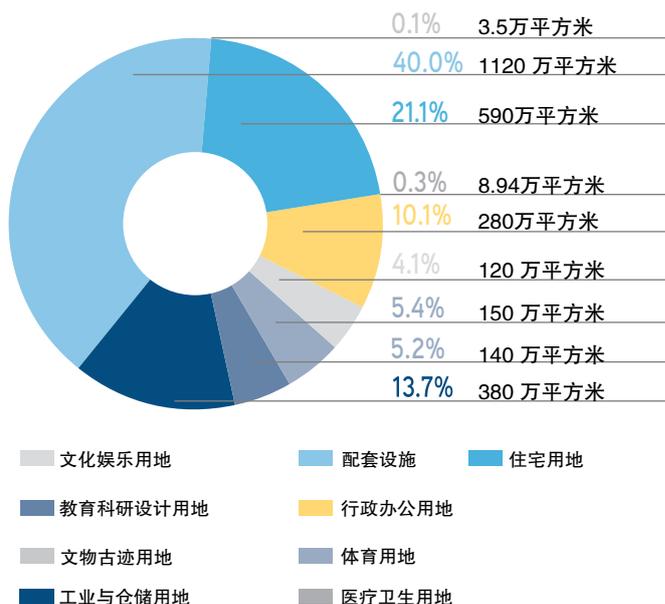
其它在建项目包括：一条连接横琴与广州（2017年），最终将连至珠海机场（2020年）的城际轨道；以及一座连接横琴、澳门和香港的大桥（2017年）。

6.3 旅游岛

目前，横琴与旅游业的关联最为紧密。其与长隆集团于2014年3月开业的珠海长隆海洋王国的成功密不可分。据官方网站，该项目包括一家游乐园、多家酒店（共计4,600间客房）以及一座剧院，斥资逾人民币200亿元，并在2014年吸引700万游客。2016年7月，长隆开设全岛首个服务式公寓项目。

据长隆透露，其未来将再额外投入人民币500亿元兴建游乐园。自2010年起，长隆集团在横琴土地拍卖中的份额占据近三成左右（约197万平方米）。

图29：横琴总体规划(按土地面积)



来源：高力国际中国研究部，2016

6.4 通勤岛

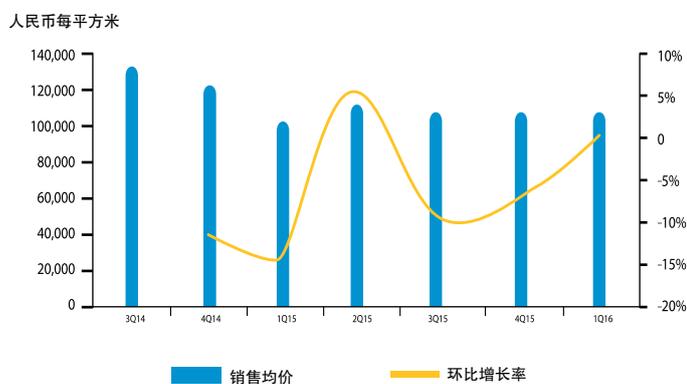
横琴定位为澳门工作人士之通勤岛屿。按自贸区规划，凡在横琴工作的港澳居民可享受个人所得税减免，其仅需负担与香港及澳门相同的税率水平。

住宅物业的买家主要为澳门居民。访谈发现，以华融琴海湾为例，约九成的购房者来自澳门，其购买目的常以投资兼自用，自用需求有望随着全岛配套设施与政策的完善而增强。目前，澳门居民仍不能驾驶单牌私家车往来横琴，但有关政策预计可于未来几年内落实。

购买情绪受横琴与澳门两地住宅物业的巨大价差所驱动，尤以2013与2014年横琴首个项目出售之际为甚。2014年，横琴住宅物业平均售价介于人民币40,000元至45,000元每平方米。据政府统计，同期澳门平均售价为人民币13.2万元每平方米。

自此，受澳门住宅市场衰退影响，横琴物业购买情绪降温。澳门经济增长放缓导致其住宅价格下跌，且随着横琴一手物业与澳门二手房的价差趋小，潜在买家继而选择观望横琴市场。

图30：澳门一手房销售价格(2014年第三季度至2016年第一季度)



来源：统计暨普查局；高力国际中国研究部，2016

6.5 商务岛

横琴首个写字楼项目将于2016年末落成，但现今已有超过15,000家企业注册于此。政府为吸引更多公司进驻而提供税收优惠，以及针对金融、电子商务、贸易与高科技企业设立总部给予补贴，范围从一次性补助至租赁或购买写字楼物业之补贴。迄今为止，近九百家公司于横琴设立总部。

横琴注册企业数量 (2015年) : **15,723家**
(同比增长**132%**)
注册资本额总计**人民币6,700亿元**
(同比上涨**200%**)

来源：横琴新区商务局；高力国际中国研究部，2016

如同前海，横琴注册企业得以享有企业所得税15%的优惠税率，该税率与香港相仿，但与内地25%的税率相比则有较大折扣。

十字门中央商务区（南区）

十字门中央商务区占地面积5.8平方公里，规划建筑面积1,100万平方米。珠海十字门中央商务区建设控股有限公司系国有企业珠海华发集团子公司，负责该区域的开发。十字门区分为北区与南区，仅南区位于横琴。南区内已售出18宗地块，合计建筑面积近220万平方米。若干项目已开始兴建，但其发展预计将滞后于口岸服务区及综合服务区。

华融琴海湾

2013年8月，由中国华融开发的琴海湾开售，系横琴首个对外出售的住宅物业。当时平均售价介于人民币25,000至28,000元每平方米之间。2016年，新单位（在第10及12号楼内）对外发售，平均售价达人民币42,000至43,000元每平方米。



一期 (2013年8月) :
平均售价介于人民币25,000至28,000元
每平方米；**售罄**
二期 (2016年3月) :
平均售价介于人民币42,000至43,000元每平
方米；**32%售出**

图31：横琴分区定位地图



来源：横琴新区商务局；高力国际中国研究部，2016

第七部分

蛇口



蛇口

位于前海东南侧之蛇口为工业区及港区。该片区于1979年由招商局集团独立开发，其拥有面积近四平方公里之保税港区。蛇口为广东自贸区四大片区之一。蛇口未与前海直接接壤，但其作为与前海规划的金融及服务行业互补的航运及物流中心定位常被提及。

蛇口港与赤湾港片区以发展现代物流、航运及港口服务为主。此外，招商局集团在该区业已开发诸多重大项目，包括写字楼、花园城购物中心、蛇口网谷产业园区、蛇口客运码头以及住宅物业。港区之外，多数企业来自互联网信息、科技服务以及文化创意产业。苹果、IBM以及飞利浦皆在蛇口网谷设立办公室。

除航运业外，蛇口旅游区内正在兴建一处可承载22万吨级邮轮的港口（太子湾邮轮母港）。区内将有建筑面积超过170万平方米的项目，其将包括写字楼、商铺以及住宅部分，并分期有序开发。包括六栋写字楼与裙楼商业的首期建筑面积总计13.63万平方米，有望于2018年落成。其中，写字楼部分有望于2016年末对外进行散售。

图32：蛇口之于深圳



来源：高力国际中国研究部，2016

第八部分

结论与建议



结论与建议

广东自贸区正处于发展过程中，有关当局憧憬宏伟。预期许多（即便并非绝大多数）规划均有望得以实现，为国内房地产市场投资者及发展商创造无数商机。然而，从房地产角度而言，自贸区发展的成败取决于管理。因应政策规划之修改或完善，自贸区最终成果或将异于目前规划。高力国际提供以下几点建议，以期将其成功最大化。

房地产发展商

尽管通过按层或按单位/套物业出售可获取可观的短期收益，且更具诱惑力，高力国际仍建议发展商采取整售策略。这将要求专业的租赁和物业管理团队，以期吸引或保留合适租户，这包括来自政府意图发展之产业的大公司。房地产发展商可藉由帮助符合资格的企业从享受优惠措施中获益，但发展商自身须了解政策与流程后方可如愿。

政府机构

明确的政策导向。多数市场参与者均在投资前等待更为详细的政策条款。对于希望利用优惠政策的公司而言，政府可简化诸如企业所得税减免的申请流程。

强大的租赁团队。自贸区内幅员辽阔、涉及建设地产业态多元化。需有赖缜密的方案，方可吸引合适租户至适当区域。

清晰的基建时间表。即便并非所有，大多数宏大的基建项目需在租户迁入前落成。路网及公共交通设施是吸引企业入驻强而有力的激励措施。然而，仅当获得如期完工之保证，租户方能对其房地产需求作出切实可行之的决策。

完善的配套设施。有关当局切忌低估酒店、公园、娱乐及运动设施之重要性。为从本区域抑或是全国其它自贸区中可行的众多商业选择中脱颖而出，广东当局需创建一个能提供全方位服务的商务氛围。

投资者与租户

于投资者及潜在租户而言，熟悉政府规划细节及审查其所接触的发展商背景尤为重要。全面了解物业及资产管理规划、开发周期、预期吸纳率、企业财政优惠、税收政策，以及更为重要的大型基建项目施工进度，着实至关重要。

附录



附录一：前海大宗土地交易

地块编号	成交日期	发展商	用地性质	占地面积 (平方米)	成交价格 (人民币百万元)	规划建筑面积 (平方米)	楼面地价 (人民币每平方米)
T201-0075	2013	卓越置业集团有限公司	商业	57,481	7,180	450,200	15,948
T201-0077	2013	卓越置业集团有限公司	商业	49,152	5,189	320,400	16,195
T201-0078	2013	华润置地有限公司	商业	61,831	10,900	503,000	21,670
T102-0244	2013	前海世茂投资(深圳)有限公司	商业	12,747	2,433	150,000	16,220
T102-0245	2013	深圳市香江供应链管理有限公司	商业	4,224	1,630	64,000	25,469
T201-0080	2014	兆华斯坦开发公司和深圳市前海国际能源金融中心	商业	51,416	13,410	477,000	28,113
T201-0081	2014	腾讯控股有限公司	商业	24,948	1,546	190,000	8,138
T201-0082	2014	弘毅投资	商业	15,063	646	80,000	8,077
T201-0083	2014	民生电子商务有限责任公司	商业	24,317	1,574	172,000	9,151
T102-0253	2014	深圳市前海恒昌科技开发有限公司	商业	9,985	1,951	70,000	13,935
T102-0247	2014	深圳市前海香融中盛供应链管理有限公司	商业	6,267	700	35,000	20,000
T102-0248	2014	深圳市金立科技有限公司	商业	5,777	710	35,000	20,286
T102-0249	2014	深圳市信利康电商科技有限公司	商业	5,278	1,060	54,000	19,630
T102-0250	2014	深圳市顺丰供应链有限公司	商业	6,119	1,320	76,000	17,368
T102-0255	2015	嘉里置业(中国)有限公司	商业	32,485	3,860	195,000	19,795
T102-0257	2015	深圳市前海恒昌科技开发有限公司	商业	8,013	981	70,000	14,014
T201-0090	2016	中英人寿保险有限公司	商业	5,455	1,625	62,000	26,210
T201-0091	2016	中粮资本投资有限公司	商业	6,263	1,745	67,000	26,045
T201-0092	2016	周大福企业有限公司、新世界发展有限公司	商业	18,218	4,207	170,000	24,748

来源：深圳市土地房产交易中心；高力国际中国研究部，2016

附录二：南沙大宗土地交易

项目名称	交易日期	发展商	用地性质	占地面积 (平方米)	成交价格 (人民币百万元)	规划建筑面积 (平方米)	楼面地价 (人民币每平方米)
南沙国际物流园	2009	广州南沙国际物流园开发有限公司	物流	133,000	/	106,390	/
南沙置业项目	2010	广州南沙置业有限公司	住宅	21,229	81	53,072	1,522
时代南沙项目	2010	广州市时代宏泰投资有限公司	住宅	15,385	59	38,463	1,527
盈港国际	2011	珠江船务企业(集团)有限公司	商业	28,649	159	85,947	1,851
保利大都汇	2013	中国保利集团公司	商业	16,666	224	66,664	3,360
保利大都汇	2013	中国保利集团公司	商业	11,035	284	44,140	6,434
保利电商港	2013	中国保利集团公司	物流	196,595	103	689,503	149
金茂湾	2013	中国金茂	综合	132,285	1,135	329,491	3,445
金茂湾	2013	中国金茂	综合	111,203	818	238,174	3,436
山姆冷链仓储物流基地	2014	广东山姆冷链食品有限公司	物流	52,649	32	52,649	610
中交汇通中心	2014	中国交通建设股份有限公司	商业	53,772	772	188,202	4,484
香江金融商务中心	2014	香江集团	商业	22,656	341	90,624	3,762
真功夫总部大厦	2014	广州真功夫经营管理有限公司	商业	16,495	154	42,887	3,586
万达广场	2014	大连万达商业地产股份有限公司	商业	71,416	103	328,500	3,129
中国铁建股份有限公司项目	2015	中国铁建股份有限公司	商业	58,988	664	161,924	4,098
南沙城投项目	2015	南沙城投	商业	11,525	145	34,575	4,205
中交城市投资控股有限公司项目	2015	中交城市投资控股有限公司	商业	40,753	614	142,635	4,306
建滔化工项目	2015	建滔(番禺)化工有限公司	商业	12,619	329	80,762	4,076
碧桂园项目	2015	碧桂园集团	住宅	62,674	980	175,487	5,584
南沙城投明珠湾开发大厦	2015	广州南投房地产有限公司	办公	12,282	227	55,269	4,113

来源：广州市国土资源和房屋管理局南沙区分局；高力国际中国研究部，2016

附录三：横琴大宗土地交易

地块编号	成交日期	发展商	用地性质	占地面积 (平方米)	成交价格 (人民币百万元)	规划建筑面积 (平方米)	楼面地价 (人民币每平方米)
2010-01	2010	珠海长隆投资发展有限公司	旅游	388,344	37	310,675	118
2010-02	2010	珠海横琴总部大厦投资有限公司	商业	80,047	800	400,235	2,000
2011-05	2012	珠海大横琴投资有限公司	口岸服务	136,251	885	421,650	2,100
2013-07	2013	北京葡萄沟房地产开发有限公司	综合	114,952	4,567	253,739	18,000
2013-08	2013	珠海横琴华发房地产投资有限公司	综合	129,648	5,862	318,573	18,400

来源：珠海市国土资源局；高力国际中国研究部，2016

554 家分公司 66 个国家 6 大洲

美国 : 153
加拿大 : 34
拉丁美洲 : 24
亚洲 : 39
澳大利亚及新西兰 : 192
欧洲、中东及非洲 : 112

25 亿美元
年营业收入

20 亿平方英尺
物业管理面积

16,000 位
专业人员及员工

如若需要更多资讯，敬请联系：

林国东
董事总经理 | 华南区
+86 20 3819 3888
+86 20 3819 3899
eric.lam@colliers.com

谢靖宇
高级董事 | 研究 | 中国
+86 21 6141 3688
carlby.xie@colliers.com

高力国际 | 广州
天河路208号粤海天河城大厦7楼702室
邮编：510620

TEL +86 20 3819 3888

高力国际 | 深圳
深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场第二座
1401-1402室
邮编：518048

TEL +86 755 8825 8600



关于高力国际

高力国际集团公司（纳斯达克证券交易所股票代码：CIGI，多伦多证券交易所股票代码：CIG）是全球领先的商业地产服务公司，在全球 67 个国家设有 502 个办事处，拥有超过 16,300 名专业人员。凭借锐意进取的企业文化和显著的内部股权比例，高力国际致力于向世界各地的房地产用户、业主及投资者提供全面的优质服务，包括经纪、全球企业解决方案、投资销售及资本市场、项目管理及办公空间解决方案、物业及资产管理、顾问、估价及评估服务、以及量身定制的研究和思维领导力。高力国际超过其他任何房地产服务公司，连续十年入围 IAOP（国际外包专家协会）全球外包 100 强。

免责声明：本文件由高力国际准备，仅作广告和参考之用。高力国际未对其中的信息，包括但不限于其内容、准确性和可靠性作出任何明示或默示的保证、陈述或承诺。任何有意者应自行求证信息的准确性。高力国际明确排除适用所有由本文件得出的推测或默示的条款、条件和保证，对由此引发的损失和损害亦不承担任何责任。此出版物的版权由高力国际和 / 或其许可方所有。©2015

