

**预期的最佳结果：**从去年起深圳名列前茅。另外，其他大多数的大陆城市特点明显，根据 CBRE 统计，按照大小来说，中国范围内的正在开发与计划开发的总量比整个亚洲加起来的还要多。中国的强烈需求是有很多原因的：该国国土及其经济规模庞大，之前缺少现代设备，政府长期的基础设施建设增建政策，和电商行业的极速增长。

中国的物流设施投资，由于多种原因，是非常艰难的，较大的机构投资者独占这一领域。一个新加坡房地产投资信托基金经理暗示，想要在中国建立一个平台的困难非常大，他情愿在澳大利亚投资，因为在澳大利亚投资者可以完全拥有地权、拥有更长的租期，面临较少的政府干预以及其他方面。

日本是另外一个由大型物流投资者主导的市场。尽管已经创造了许多新资产，仍然还有许多机会。根据一个机构投资者目前的观点：“尽管它是一个发达国家，现有的设备却并不是完全自动化或现代的，所以还是会有持续的过渡。”日本仍然是被低估了，特别是，如果你愿意冒一些开发的风险——可能这里是目前为止风险最低的地方，因为这里有最低价格保证合同。因此，如果买入物流资产的收益率是 4%，那么你的成本收益是 6% 到 7%。如果你卖出的时候收益率是 4%，那还是一类物有所值的投资类型。然而，在这场游戏里，已经有许多人走在了我们的前头。”

根据德意志资产管理公司的数据，亚太三大物流地产市场的投资回报率如下：上海和北京分别达到 8.7% 和 8.4%，墨尔本和悉尼分别为 8.3% 和 7.9%，东京为 5.7%。

另一个引人关注的物流地产市场是印度，尽管这一市场在我们的调查中并没有特别突出。印度引进了新的税收结构，取代了功能失调的老旧系统，提高了效率且在全国范围内开放了物流地产的开发。这引发了大量的投资洪流。据一位本地顾问说：“在过去的六个月，我们看到了将近 25 亿美元的外国资金流入印度仓储和工业房地产开发市场，而且还会有更多资金涌入。这还是最大的五、六笔投资而已。”目前，印度国内的仓库存量仅相当于中国可用存量的 1.5%，该领域的投资回报率是 9-10%，投资前景有一种淘金潮的感觉。

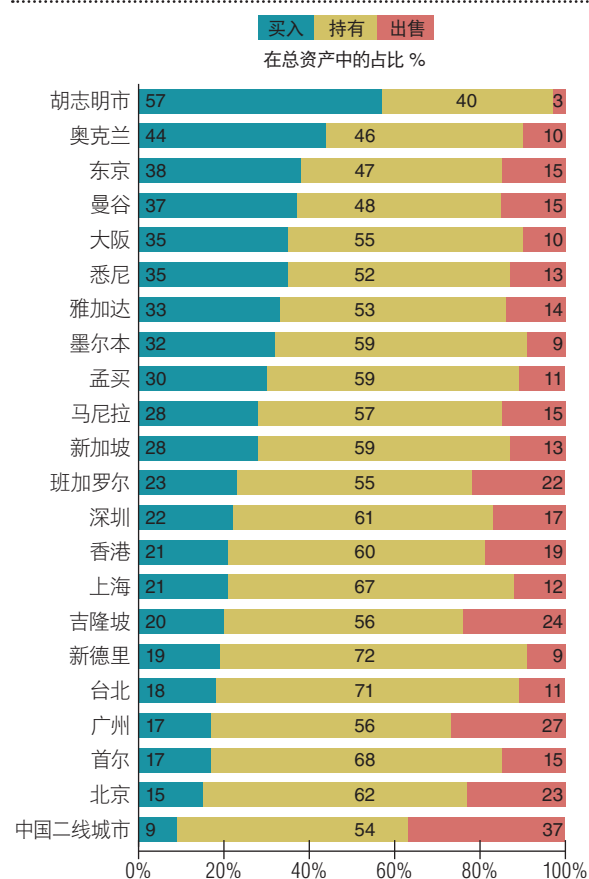
## 酒店

在 2017 年的上半年，亚太区的酒店地产交易仍然相当强劲，堪称领跑者的香港宣称五大交易总额达到 16 亿美元。交易活动主要由国内买家驱动。上半年澳大利亚的酒店地产交易也相当出色。

酒店领域总体活动的主要趋势可能反映了整个亚洲人口的流动，并会持续造就大量新的国际旅行者。这种流动主要由中国引领，而抓住机会的则是大大小小的私募股权资本。

特别是，家族基金倾向于该领域的精品酒店，特别是在东南亚地区。一个家族基金的经理坦言：“在我们酒店，客人的类型已经改变。过去，我们寻求的是企业客户，他们按团队价结算；但是随着时间推移，银行压力增大，因此削减了企业客户。与

图表3-9 2018年酒店资产买入/持有/出售建议，按城市



资料来源：《2018年亚太区房地产市场新兴趋势》调查