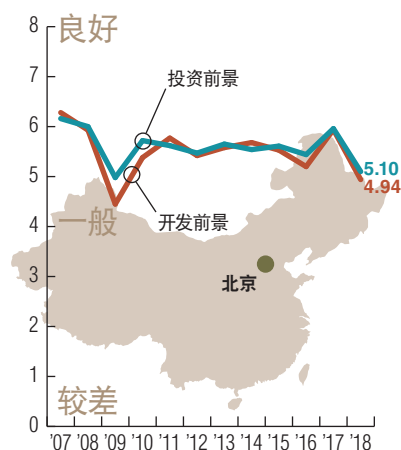


建写字楼数量稳定，这依然满足不了北京对新空间的渴望，一部分原因是国内公司继续在首都设立总部。这意味着相比上海，北京的资产交易要少得多。一位基金经理称：“市场对自用空间的吸收率很高，尤其是在金融和技术领域，所以要在市场上找到高质量的房产很难——所以这些空间的投资回报率已低于4%。”

同时，这也意味着基本面仍然坚挺。空置率很低（大约为6%），租金只是稍有回落，目前的租金水平在全亚洲仍排名第二，仅次于香港。非CBD地区的新增供应（包括将更多政府和私人办公室移至卫星城镇的长期计划）从某种程度上会减轻市区的需求压力，但是在最受欢迎的CBD和金融街区域，空间依然有限，那里的租金和价值只会增长，不会走低。

北京大量老旧和定位错误的地产为增值/用途转换提供了空间，许多业主和投资者开始寻找适当的零售或酒店资产，将其转变为写字楼，目标是让租金上涨30—40%。

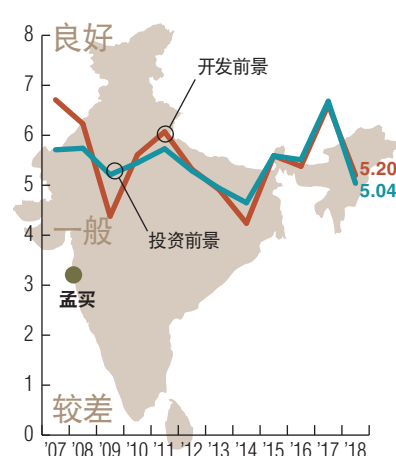


政府为首都新地块的拍卖制定了苛刻的条件，包括限制竣工房产的销售价格，这意味着开发商在购买住宅用地时，未来开发利润极少（或者说，有些情况下，根本不存在利润空间）。结果是，土地拍卖价格和土地出让价格暴跌，有几处地块的销售价格仍然很高，购买地块的开发商将不可避免地出现亏损。

孟买（投资前景排名第十二，开发前景排名第八）。在印度的所有大型城市中，孟买是拥有IT公司最少的城市。这意味着孟买从某种程度上丧失了其在班加罗尔等城市很普遍的通过业务外包走向繁荣的机会。与此同时，孟买还是印度的金融中心，它从印度的资本市场中近期的强劲走势中获益。此外在联合办公、制造业和服务公司需求的驱使下，吸纳能力也在走高。

虽然下降比较平稳，孟买的写字楼空置率（大约为17%）还是持续走高，新建写字楼的供应总量达到了现有写字楼的40%，届时基本面会比较糟糕。但是，事实上，孟买的甲级写字楼存量一直偏低，这也意味着新入市的写字楼会很快被吸纳，这些房产的租金增长也会保持强劲增长态势。一位活跃于印度市场的基金经理称：“从长期来看，印度的供需将持续井喷——这是一个供应量比存量更多的市场。”

持续吸引国外投资兴趣的另一个领域是零售业。虽然孟买普遍缺少好的零售空间，这也形成了一种需求，考虑到大都市的规模，位置的问题也变得尤其重要。一位基金经理称：“现今，孟买有五个较好的商场，但从城市外围到市中心要



花费2个小时，这意味着许多人可能不会去市中心。所以，如果你将商场开在错误的地点，显然是不会有生意的。这也让人们想到在某个时间发展电子商务，因为交通问题，人们要去商场购物非常很困难。这就意味着物流业——尤其是印度当前正在实行税收改革——会变得更具有吸引力。”

香港（投资前景排名第十三，开发前景排名第十四）。今年的调查中香港排名较低，再次证明由于高价和流动性相对不足，造成了投资机会的减少，而不是担心即将到来的经济低迷使然。事实上，今年香港的排名比去年靠前的几位，反映出一系列因素的影响。

第一，总的投资活动更为活跃。虽然香港一直都是一个很少有核心资产交易的市场，但是2017年上半年的多宗大交易使其成为亚洲最大的投资目的地。此外，2017年香港还进行了一些大宗土地交易，许多参与其中的中国大陆开发商希望借此摆脱国内市场的低利润交易。

在经历了几年的下降之后，零售地产似