

## 寻找“价值楼盘”特别策划·关注

聊城商业地产发力,北区商铺供需两旺

# 热销商铺渐呈置业新宠



本报聊城3月19日讯(记者 张超) 2014年以来,楼市调控的声音从未停歇,一边是住宅市场为提升销售业绩绞尽脑汁,另一边是商业地产蓬勃发展,率先发力。自2013年至今商业地产为提升销售业绩,不约

而同地推出各类商铺、公寓等项目产品,尽管聊城的公寓、写字楼类商业物业暂未被投资客户完全认可,但商铺已悄然成为聊城地产投资新热点。

“进入3月以来,我们的销售业绩已经开始逐渐提升。”在进入楼市传统的“阳春”季,城区地产在悄然升温,从相继开门纳客的多个售楼处反馈而言,楼市的回暖已成为不争的事实,相比之下,不少项目配建

的商铺也成为一大卖点。

由于商铺的面积比住宅要大,潜在价值空间更多,尽管总价更高,但成功吸引了不少置业者对商铺的预判,因此不少配建商铺的项目销售业绩提升明显,而这一趋势从去年城区多盘火爆的入市场景一直持续到现在。高端社区相对更为成熟的居住条件,颇具商业价值的商铺商业价值也随之升温,成为不少投资者的首选。

“5年返租政策,前三年返租总房款20%(房款中一次性扣除),4—5年分别按总房款7%、8%进行返租。”相比之下,不少商铺也打出优惠招牌,吸引投资者目光,此前,聊城农产品物流交易中心首期创富铺盛大认筹,博得不少商户的垂青,与此同时,不少新开发小区底商亦成为市民或商户们垂青的创富项目。

据了解,自2013年岁末,聊

城各大地产项目推盘活动明显减少,随着意向购房者置业热情的减弱,聊城楼市进入一个休整期。而聊城商铺市场却出现持续旺销之势,各个板块的商业地产、社区商铺呈现出集中出货的趋势,不断有新的商铺房源面市。北部物流城亚太农都等三个项目几乎同时上市争夺投资客户,认筹加推、促销、优惠、暖场活动频频,掀起特色商业项目抢购热潮。



记者调查

## 北部片区营造地产特色营销业态

“自11月9日创业街56套房源选房以来,活动不断;12月14日相继推出创业街30余套优质商铺,两批房源均获得不错销售业绩;12月17日项目应市加推花园路沿线的100余套现房商铺……”这是去年岁末,北区某知名物流中心商铺的销售流水,而相比之下,位于同一片区

内的几大颇具特色的商业地产项目也取得不菲的成绩。

由商铺延伸配建的特色金融能源服务区,金融超市等项目也开始纷纷落地北区,众多利好政策和配套设施的开工投用,吸引城区,乃至省外不少商家的青睐。

而多家纯商业地产的集

中面市,打破了聊城商铺市场现有格局,商铺市场变成了多个相近项目的资源整合,为投资者提供了更多的选择机会,而北区成为突起的义军,大放异彩。

北部片区阿尔卡迪亚等多个住宅项目底商纷纷加推,销售业绩良好,使得商铺物业

产品的供销持续升温的态势。业内人士透露:商铺供应量加大存在多方因素,一方面商铺投资受政策影响小,投资置业者投资资金有从住宅往商铺转移的趋势,另一方面受商铺面积达,单价高的先天优势,房企推送商铺,可以提升整体的销售业绩,尽快回笼资金。

环境探因

## “大物流”背景助力北区商铺热销

2013年下半年以来,聊城市区北部片区专业商业物业集中入市,推出大量投资型商铺面向专业市场商户以及聊城投资客户,共同营造起北部“大物流”市场。现阶段北部片区几大商业物业市场去化情况良好,北部投资型商业物业市场供需两旺。

2014年元旦,针对专业农机、农资大市场,某北区项目一期1100余套商铺开盘热销,当日商铺去化800余套,无论是从推盘规模还是去化速度上都史无前例。其中除了部分投资者以外,绝大多数为聊城市区及各县市的农机实力商家。而开盘之后,连续数日内,仍有不

少意向置业者前来购买商铺,其中,不乏前来续购商铺追加投资的。

据了解,聊城北部片区定位为商贸物流区,在2013年建设初见成效,各专业市场纷纷落户该片区,专业集群优惠凸显,且商铺价格相对市区较低,投资门槛较低。随着阿尔卡地

亚小区的成熟问世,以此为基点辐射周边,西南、东北等大体量楼盘也相继问世,整个北区的投资置业潜力持续升温。同时,香江批发市场、长途汽车总站,已投用的大型物流交易中心等完善的配套使北区城建布局更加缜密细致,也成为更多开发商来此投资置业的温床。

## 聊城农产品物流交易中心金融能源商务区奠基

# 倾力打造个体商户致富新平台

本报聊城3月19日讯(记者 张超) 19日,聊城农产品物流交易中心金融能源商务区奠基在中国亚太农都举行盛大的开工仪式,随着该商务区的开工投用,将为市场上千商户提供资金等支持,着力打造立足聊城,辐射全国范围的农产交易金融服务平台。

据商务区相关负责人透露,聊城农产品物流交易中心金融能源商务区以市场为主体,以商户为中心,建立立体的金融服务网,包括小额贷款公司、典当、担保、股权交易,对入驻商户和企业,建立前期信息网、交流网。从不同角度给与商户资金支持和帮助,对入驻商户,将会配合好,结合好,寻找合作点,形成一对

一帮扶,将着力打造强有力的团队,配合市场发展。

聊城农产品物流交易中心金融能源商务区将建成集投资、典当、小贷、创投、融资租赁、银行等金融服务组合体,是全方位给予市场资金支持的孵化器。经营业务将覆盖担保投资、小额贷款、典当拍卖、产权交易等金融综合服务。

金融能源商务区投资近2亿元,位于聊城市花园北路与艾科路交汇处,规划用地面积11432平方米,总建筑面积18858.13平方米,由聊城市规划设计院设计。

金融能源商务区的开工建设期为两年,投用后,主要面向市场上近千家个体商户,成立金融超市,建立“资金池”,全方位

服务于市场的近千家小微企业,个体工商户。对促进市场经济繁荣,金融配套服务的提升起到推剂的作用。

在奠基仪式后的新闻发布会上,通亚集团董事长陈振国对农产品物流交易中心阶段性工作进行通报。据其介绍,2014年将会是整个农产品物流交易中心的关键性一年,是集市场突破、精品招商和高效运营于一体的一年,中心计划建设100万平方米,力争年底市场类项目完工。在积极推动项目主体和配建项目的进展基础上,将着力完善并提升中心内部运营环节中电子结算、语音系统等要素,同时,聊城三中分校、三院分院等将落地与此。



## 手记

纯商业地产以及社区配套商铺的广泛热销,更多的购房者看中的是商铺的投资价值,以及稳定的收益。因此优质的地段,片区的合理规划,区域内有效人气成为选择商铺的必要条件。

而作为社区生活配套商铺,在选择购买应更多地考虑商铺所在小区人流车流、小区体量、以及周围商业氛围等,选择适用行业广泛、人流量大、目标人流量高的社区商铺,收益稳定性更强,更有保障。

商铺要对比居住氛围比较浓厚,或潜在浓厚的社区,有助于预判商铺未来的成长空间。同时,商业地产的后期物业,对租金收益及升值保值也存在较大影响。业内人士分析,好的物业能促进商铺、公寓进一步升级,价值得到更大提升。因此,遴选商业地产前,要对其物业进行仔细研究考察,避免置业失误风险。(张超)

## 《聊城房产》互动平台 期待您的参与

房产专线8451234、置业讨论群375098559讲出您的烦心事儿

你还在为购房、住房过程中遇到的困扰而原地打转吗?您可以拿起身边的电话拨打8451234讲出您遇到的烦心事儿,可以加入375098559置业讨论群讲讲您的家装小秘诀,还可以使用新浪微博@齐鲁晚报今日聊城,给我们留言。

热线电话的另一头有记者为您排忧,讨论群中有房产策划人、置业经理人等,期待您的参与,为您购房、住房支招答疑,期待您的热情参与。(张超)