

商业地产

或将成最具投资价值产品

专刊记者 宋振东

随着万科、保利、龙湖、中建、中铁、中粮、万达等大品牌房企的进驻,烟台的房地产开发迎来了历史上最大规模的集体开发,不仅仅是住宅类产品大量入市,商业地产项目也空前地繁荣起来。从佳世客到银座、从阳光100到世茂百货、从万象城到新天地,从中粮到万达再到华润……仿佛雨后春笋般地出现在了烟台的各个区域。

城市发展带来商机无限

烟台,一个150年前就已经敞开大门的海滨城市,做为我国北方重要的港口,曾经拥有与青岛、大连同等的地位和实力。由于种种原因,烟台发展的步伐一度放缓,落在了青岛和大连的后面。如今,随着大烟台战略加快实施,烟台迈开了急追快赶的步伐。

2011年,十二五元年

开启,世界级旅游岛大开发破土动工,打造“中国北方国家海岸”,中国北方智库论坛永久会址即将开工,国家级高新区全力运作,引来大量高科技企业和技术人才,莱山区总部经济战略初现端倪,半岛蓝色经济区上升为国家战略,城际高铁、潮水机场和港口建设正在加紧进行,交通运输能力大幅提升。

商业地产成为投资热点

自2010年开始的房地产调控,一次比一次给力,不断调高的贷款利率和首付比例,以及不断提高的准备金率,部分城市住宅市场的成交量和成交价格开始出现下行的趋势。针对住宅地产的调控已经初见成效。

3日,一在售住宅项目的营销总监分析说:“由于购房成本增加,投资型购房者转向其他投资类型,而自住型购房者改变梯度

置业的方式转而选择一步到位,这是目前大小户型销售有所放缓的主要原因。”

一线品牌布局商业地产

6月28日,万科首度公布其三大商业产品线的入市。“从开发社区到城市运营,万科运作的商业概念也将从社区商业扩展为城市商业。一方面,继续依托住宅,开发和拓展社区商业。另一方面,顺应城市发展规律,万科也将在社区和住宅之外,开拓更具规模和体量的城市级综合体商业中心。”这意味着万科向商业地产扩张有着实质性的迈进。

对于烟台而言,老牌的振华,已经逐渐成熟的佳世客,刚刚开业的阳光100和世茂百货,正在建设中的万象城和新天地等城市综合体,即将开工的中粮、万达、华润等正在瓜分商业地产版图。“未来几

年,还会有新的商业地产项目加入进来,烟台的商业地产将成为最具投资价值的地产产品。”一位业内人士如是说。



◎咨询

大房企

上半年销售额大幅攀升

日前,中国房产信息集团联合中国房地产测评中心共同发布《2011年上半年中国房地产企业销售排行榜TOP30》显示,上半年房企销售仍现“丰收”:十大房企卖楼收入达到3323亿元,同比增长八成多,万科继续领跑。

上半年房地产企业销售金额前十名是:万科、恒大、中海地产、保利、绿地集团、万达集团、碧桂园、龙湖集团、绿城中国和雅居乐。据了解,尽管一线城市住宅楼市受限限购政策影响销售出现滑坡,但二三线城市楼市和商业地产销售极大填补了下滑缺口。

榜单显示,十大房企上半年卖楼3323亿元,同比增长八成多。(田桂丹)

“综合体”

见证城市发展商圈进化

专刊记者 夏超

通过对烟台城市综合体开发历史的盘点,我们不难发现,城市综合体的兴衰就是项目所在商圈的兴衰史。而新生城市综合体的分布方向就是城市的发展趋势和新商圈的进化方向。从2000年,到2011年两项目重新焕发生机,莱山区的佳世客、银座、新天地广场,进入2011年,更多规划中的城市综合体将陆续亮相,烟台商业地产进入城市综合体时代。

阳光100这样一个城市综合体不仅带动了周边经济发展,还为居民提供了生活便利。不可否认的是,开业后大量的人群、车流给周边带来了交通压力。一旦阳光100居住项目也完全入住,交通或将更加拥挤。

位于老城区的城市综合体建成后,对外部环境最大的压力是什么?记者采访中,多位专家和学者一致认为两个字“交通”。

城市综合体在烟台刚起步,出现问题很正常。在老城建城市综合体时一定要科学、合理地确定开发规模,考虑集约用地的同时,要考虑交通压力和环境压力问题,同时做好基础设施的配套。如果空间改造能力有限,可以通过强化公交车、自行车等绿色交通的方式,来解决城市综合体带来的交通压力。

蝶变 城市综合体

城市综合体也是“城市生命体”

专刊记者 闫丽君

日前,在杭州的一次城市综合体发展峰会上,开场发言的一位杭州官员曾说:“杭州要再建100座城市综合体。”顿时业内哗然。然而,官员的话语的确代表了城市发展的一个长远愿景。

近年来,城市综合体已成为众多开发商青睐的商业地产模式,不仅在北京、上海、广州等一线城市的城市综合体发展迅猛,就是一些二三线城市也把建造城市综合体当作城市发展的目标。甚至有开发商称:“谁拥有城市综合体,谁就拥有城市的未来。”

那么城市综合体是什么呢?城市综合体是指将城市中的商业、办公、居

住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合,从而将居民的消费生活半径缩小到住宅小区周边的综合体。像北京国贸中心、上海恒隆广场、上海新天地、深圳华润万象城、广州天河城、成都万达广场等,这些城市综合体早已深入人心。

一位长期研究商业地产的人士表示,城市综合体正是地产开发中的核心竞争力。“一个结构合理,功能完善的业态组合,如购物中心、酒店、公寓、高档商务餐饮等,将缩短商业和商务辐射半径,并聚合强大的人气

和商机。”

国家住建部政策研究中心副主任秦虹在中国城市综合体高峰论坛2010年年会上表示,近年来,各级政府较为注重推动城市功能升级,而城市综合体代表了一种商业发展模式。据业内人士分析,城市综合体是随着新城区的城市副中心或子中心的形成而产生的,或者是由于老城区的改造促进了城市综合体的出现。

业态丰富的城市综合体,会为整个区域乃至这座城市带来什么?从小的方面说,项目会令周边居民的生活更加丰富多彩;从中等方面说,城市

综合体会加深商圈的商业氛围,甚至一个大的城市综合体就能造出一个商圈,提升周边板块的附属价值;从大的方面讲,成功的城市综合体会成为一座城市的名片。

这些能体现城市发展水平、汇聚城市顶尖价值、洋溢着城市精神的都市“名片”的建筑群以庞大的功能体量,占据并代言了城市的功能与面貌,进而反映出一个个城市的气魄、实力与抱负。将商务功能有机整合,不言而喻的居住优势等等,都从某种程度上诠释了城市综合体也是“城市生命体”的内涵。

城市综合体不愧“城中城”

专刊记者 夏超

城市综合体就是城中城,它改变了人们的生活方式,更提高了人们的生活品质。一个成熟的城市综合体并不是外在便利性的宣扬,而是内在的各项功能富有逻辑的整合,真正的令人们的生活更加美好。

置业体验

家住天鸿·凯旋城的李女士通过这样一幅场景来描绘自己现在的生活状态:走出自己家,对面就是单位所在的写字楼,下班后,在楼下就可以逛商场、购物、吃饭、喝咖啡,还可以带孩子到附近的步行街玩。整个工作生活圈,都在步行10分钟的范围。

大型城市综合体适合经济发达的大都会和经济发达城市,在功能选择上要根据城市经济特点有所侧重,一般来说,酒店功能

或者写字楼跟购物中心功能是最基本的组合。城市综合体的每种功能有其特定的运行时间范围,城市综合体将不同时间段的功能组织在一起,使其保持24小时的繁荣,提高了综合体的使用效益。城市综合体各功能在时间上的衔接,使其各部分的活动组织有序,而且各部分的使用也能相互补充。

投资指导

综合体本身具有的复合性,使得以其为中心能形成一定规模的居住生活圈,多个综合体的建设有望突破“单中心”的城市发展模式。同时,也要看到风险所在,通常一个综合体项目及其所辐射区域商业氛围的形成至少需要3至5年,城市综合体不同于一般物业开发,选择城

市综合体,功能组合以及环境选择也很重要。

业内专家认为,一个成熟理性的城市综合体的标志是持有物业的部分,如为满足城市精英阶层的居住、消费、休闲、娱乐、社交多种形态的高品质生活需求,综合体应拥有一定规模的持有型购物中心、五星级酒店,或是高端写字楼。大型居住型综合体建筑必须拥有齐备的生活系统,集公园、公寓、商场、写字楼、餐饮、休闲、娱乐、会所于一体。

另外,投资者还应注意,城市综合体项目通常具有自住投资两相宜的特点,但是各类综合体项目,由于存在项目定位及侧重点的不同,因此,建议投资者在选购综合体的写字楼及公寓时,还应根据实际需求从居住环境及升值潜力等多方面

综合考虑,在投资前,首先要关注项目所在区位的变化,关注项目所在区域持续发展的目标是什么,会以一个什么样的特征去发展,它的增长能否满足供给压力等。

城市综合体需高水平开发

城市综合体是区域中心地块集约价值的体现,一个成熟完善的城市综合体所带来的品牌效应以及对周边产业的带动力量不可预估。这也使得相对于一般的住宅产品而言,城市综合体对开发商如投资、开发、运营等有着更为高水准的要求。烟台在未来的几年当中,复合型地产的发展前景会非常广阔,但同时也不可避免的充满了激烈的竞争。

