

省城商业地产运营再受考验

住宅市场的回暖让投资者对商业地产有了更多的信心,近期多家纯商业地产项目的销售,让投资者有了更多选择;而一些商铺售后经营不善的现象,也再次催生了对商业地产特别是产权商铺经营问题的关注。

投资者首选地段 其次是品牌

位于泉城路的泉城旺角项目,目前主推8—35平的产权商铺。据了解,6月9日开盘当日销售70多套,85%是济南的投资客。在此购买商铺的李先生说道,最主要的是看中了这里成熟的商圈和地段,虽然两年后才能使用,但在现在经济形势下投资一套商铺,最起码能够保值增值。记者在销售部了解到,其推出的一层二层商铺已经销售大概70%,外铺售价每平方米7—8万元,内铺则为4—6万元。有关人员介绍说,买商铺的前三年有总房款8%的固定收益。而对于后续的经营,销售人员表示开发商会保留部分房源自营,以表明会负责到底,而不会“卖完拉倒”。

而同在泉城路商圈的世茂国际广场,目前两栋产权酒店式公寓楼的其中一栋也已经开始预约销售。在售楼处,销售人员推销的重点则在于商业所处的地段,以及后续项目整体的商业配套,其次是世茂品牌后期带给业主的优质酒店式管理服务。据了解,该项目虽以大概两万平方米的均价销售,但新建住宅的稀缺性及精

装交房,近期也吸引了不少投资、自住者前来加入该项目的“茂悦荟”,等待8月份的开盘。

“前辈”商铺经营不善, 门可罗雀

泉城路上的泉乐坊开业数年,经营一直不温不火,有关负责人解释说,由于泉乐坊的店铺已经卖给了个人,很难对泉乐坊的业态进行统一管理。而同样是已经将铺子卖给个人,采取统一招商经营的经七纬八地下人防商场,也遭遇了退铺风波。

记者来到经七纬八处的地下人防商城,进入地下停车场的时候,被告知已经停满,似乎显示出该商场人气很旺,但进入商场以后发现,除独立运营的华联及个别大的商家以外,自营部分可以用“惨淡”来描述,多数商铺已关门歇业,几乎全都在门上贴有“转让”,“清仓”等字样。一家已经挂出“清货甩卖”牌子的老板无奈地说道,刚开业时经营还可以,而目前在这里做生意就是在做“三赔”,赔时间、赔人、赔钱。他说,今年的租金大家都没有再交,都在拖着要个说



装修很精致,生意很惨淡

法。停车场火爆并不是因为商场经营好,而是因为周边地上停车位紧张,连到旁边省立医院看病的都把车停这里来了。

据了解,该商场2010年11月开盘销售,前期以产权商铺名义售出了大半,总售价为1.5亿,并对每个铺子进行了精装修。2011年6月开业,刚开始人气还很旺,如今由于经营上的问题导致“惨剧”发生。有租户分析说,开发商之前没有商业运营经验,也不舍得花钱打广告,吸引不来大商家,导致经营越来越萎缩。

商业运营 再度考验开发者

济南以花园路海蔚广场为代表,曾经经历了一波产权商铺经营风波,经过了几轮谈判,最终因银座商城的整租而暂时平静下来。业主张先生谈到投资经验说道,济南的商铺经营特别是需要统一经营的产权商铺,一荣俱荣,一损俱损,如果买铺子时摊上“无能”开发商,对于商业运营一没实力,二没经验,即使买了好地段的铺子也是需要承担很大的风险。

济南一家商业运营公司张经理表示,如今住宅市场刚需回暖,在进行着新一轮的购买潮,投资者也蠢蠢欲动,除利用炒股、民间借贷等有限的几个风险渠道外,渐渐退出普通

住宅投资的“炒家”,也相机转变了投资思想,转为长线投资商铺为主,而他们认为最稳妥的还数投资城市中心地段的商业地产。张经理强调,投资商铺后的运营风险虽为老生常谈,除社区底商外,后续运营特别是“大通铺”,分割式产权商铺的运营是考验开发商能力最重要的一个方面。

泉城路上的红尚坊将于年底开业,而一直经营不太好的泉乐坊其三期也将开始销售,销售人员介绍说,明年十月份就能开业经营。对于济南越来越多的商业地产项目的销售运营,考验投资者眼光和开发企业能力的时期又将到来。

(楼市记者 田园)

直面经十大道,最靠近奥体中心,坐享城市级高端配套

龙奥金座寡占奥体一线价值链

后全运时代

龙奥引领济南发展风向

2009年10月16日,第十一届全运会在济南举办,这是济南乃至山东历史上承办的规模最大的国家级综合性运动会。由于全运会的举办,济南市城建屡屡上演大手笔,修建了规模宏大的奥林匹克体育中心和规模亚洲第一的龙奥大厦。

如今,全运会已经过去3年,但是全运会的影响并没有减弱,相反,后全运时代奥体文博片区已经成为济南的核心区域,引领着济南城市的发展风向。

尤其是“东荷西柳”,作为济南市最主要的建筑群,已经成为济南城市的新标志。目前,济南市每年的大型体育赛事,多半都选择在奥体中心的“东荷西柳”举办。而多数大腕明星的济南演唱会,也把地点选在奥体的“东荷西柳”。

奥体文博片区的另一主要标志建筑龙奥大厦,作为济南市政府及各部门的办公场所,有形和无形之中都影响着整个济南城市的发展。作为济南市行政机构的所在地,这是一笔庞大的政商资源。而目前,山东省国资委、山东省高级人民法院和济南市交通局等政府单位的迁入,无形之中增加了该区域的政商砝码。

经过几年发展,奥体片区已经成为一个成熟的区域。除了“东荷西柳”和龙奥大厦外,该区域配套还有五星级的喜来登大酒店等餐饮酒店。省立医院东院区进入该区域后,为奥体乃至整个东部提供了强有力的医疗保障。而这些相关的配套设施都是济南市最先进的配套。

除此之外,奥体文博片区由于是新兴区域,道路建设走在了整个济南市的最前沿。抛开宽敞的经十东路,奥体东路、奥体中路、奥体西路、龙奥南路、龙奥北路、旅游路和解放东路等多条道路组成的

东部龙奥城市交通网,已经成为济南市交通的样板道路网。

这一系列迹象都见证着龙奥片区的影响力和对城市发展的引领作用。

奥体核心

领袖级企业纷至沓来

随着奥体文博片区辐射力越来越强,越来越多的领袖级企业纷纷进驻,落地生根。据了解,山东省高速集团、山东省能源集团、浪潮集团、黄金集团等领袖级企业已将企业总部落在该区域。

笔者了解到,山东省高速集团已将办公地址迁到喜来登南侧的写字楼,而山东省高速集团作为省国资委管理的特大型企业,注册资本达到150亿元,年经营收入230亿元,总资产突破1648亿元,资产规模居省管企业和全国同行业第一位,连续五年入选“中国企业500强”。

除了山东省高速集团,山东省能源集团也是众所周知的大型企业。目前山东省能源集团落户在奥体中心西北侧的山东能源大厦,公司2012年底注册成立,注册资本100个亿,去年位列中国企业500强。

除此之外,像黄金集团、浪潮集团及中铁十局等落户该区域的核心企业,影响力也是非同一般。随着越来越多的企业的进入,一些银行也瞄准了该区域,省建行于前年通过招拍挂取得一幅土地,内部人士表示,项目建成后建设银行山东区总部即将搬至此。

越来越多核心企业的进入,让原本火热的奥体区域更加炙手可热。

龙奥金座

占绝版位置引领办公潮流

龙奥金座,位于经十东路与奥体东路



龙奥金座位于经十路和奥体东路交会口东南角,紧邻奥体东荷馆,位置绝佳,是“国家级三星绿色节能建筑”。据工程人员介绍,目前项目施工进度飞快,已经建设到15层(规划19层),预计8月上旬封顶。咨询热线:82789999

交界口东南,项目紧邻经十路,比邻奥体中心和龙奥大厦,一方面拥有政务资源,另一方面拥有体育资源,占据了奥体片区最核心的位置。

龙奥金座,建筑面积逾10万平米,东西向大体呈品字型布局,各个功能集中设置,通过裙楼连为一体。建筑东西向对称布局,面向经十东路,设计三栋高层办公楼,每一栋均甚至南北侧设双向入户大堂。地下以车库相连通,地上以庭院相隔,建筑形象统一,功能独立。

龙奥金座,以国家绿色节能最高标准——三星绿色节能建筑标准问鼎商务可持续发展战略顶峰,成功完成从5A到6E的战略升级,从设计方案的制定、建材的选择、内部环境的营造等方面,全方位打造国际领先水平的绿色节能商务范本,更以全国首个新中式商务办公的形象,掀开商务办公的全新领域。三星绿色节能标准打造,匹配绝佳资源的配套优势,使得龙奥金座在在众商务项目中脱颖而出,引领着济南商务办公的新潮流。