

盘点过去的2014——

商业地产渐成投资新热点

本报记者 张超

对于过去的2014年,或不能简单地用几个词语进行概括总结,但诸如“调整,平淡,下行”等高频词汇的出现,将2014年的整个房地产市场点缀得看似并不乐观。

然而,在住宅市场不温不火的情况下,以住宅底商、专业市场、写字楼产品为主的商业地产市场,在推盘量和去化量方面成为楼市一大看点,并与住宅冷淡平缓的行情形成了鲜明对比。商业地产在淡市下相对于住宅产品的投资价值优势凸显。

城北专业市场强势发力

2014年商业地产产品分布在主城区、经济开发区、高新区各个方向的广阔区域。从三大板块的商业地产项目看,城北板块占据大量份额。

以专业市场项目为代表的城北物流商贸片区成了置业投资者的新高地,亚太农都、万里国际等多个专业市场带动着整个片区的活跃,营销推广活动造势热度不减,持续引发市场关注,盖氏邦畔金属物流园、香华·万富汇等商业项目也相继推盘走量。新晋入市的超级商业综合体一金田阳光小商品城继续强化城北商贸物流城市功能,改变聊城商住区现有格局,共同营造出城北物流商贸区的火热氛围。

过去一年,从城北专业市场项目的整体表现来看,推盘体量巨大,销售也是陆续创新高。

上半年,万里国际推出项目A、B、C楼座的商铺,共计159套,因项目前期经历了两个多月时间的蓄客,蓄客比较充足,再加上项目定位为纯商业项目,因此所推房源走量很好。亚太农都水产、茶叶、综合市场上半年正式开盘,新推三大专业市场商铺均为单层式沿街商铺,至开盘前已成功认筹1000余组;下半年二期产品亚国际商城2个多月时间的蓄客,当月去化近八成,走量相对住宅项目来说较快;住宅市场阶段性低迷给专业市场大卖带来特有商机,但种种迹象表明,与上半年红火的销售进度相比,下半年专业市场供应及成交量开始趋于平淡,但目前看来,随着新晋项目和加推房源的相继加入,使得城北地块整体仍旧呈上升态势。



城北某商业地产项目认筹吸引大批市民争相前往。本报记者 张超 摄

记者手记

更具“玩味”的2015年楼市

如果2014年的房地产市场,对于开发商还是市民而言都显得并不那么尽如人意,那2015年的新年楼市则让人更值得“玩味与期待”,深度调整后的房地产市场能否走出阴霾,迎来转型后的“新一个春”就目前来看并未有着特别明显的回暖信号,但在多重政策及房企阵营重新洗牌的情形下,或许会有这尤为深远的现实意义。

随着2014房地产行业“调整年”结束,上市房企业绩尘埃落定,龙头房企业绩上升与中小房企销售低迷的反差愈发明显。

业内人士分析指出,房地产市场正进入由高速增长到平稳增长的过渡期,房地产投资、拿地、新开工等各项指标增速放缓,房企业绩分化将成为相当长一段时间内的必然现象。

2014年,在销售低迷、政策未全面放松和资金面偏紧影响下,地产板块的表现则显得有些弱势

而这仍需市场方面的真实反馈。

诚然,房地产市场在2014年未出现企稳迹象之后,2015年能否继续回暖受到市场更为广泛的关

注。由中国社科院发布的住房绿皮书《中国住房发展报告(2014-2015)》指出,2015年房价将以软着陆为主,限购政策可能全面退出,一线楼市有望在下半年出现复苏。从长期来看,房地产市场将呈现时间更长、速度更慢、程度更深的调整,中速增长或将成为楼市未来发展的新常态。

2014年,国内楼市下行趋势逐步得到确认,一二线和三四线城市走势分化显著。中国指数研究院发布报告指出,2014年全国房地产市场步入调整期,受早期拿地、新开工量较大影响,市场供应量增加,需求入市放缓,在供大于求的压力下,房价结束2013年的上涨趋势,大多数城市住宅均价出现下跌,不同城市价格走势分化明显。

在当前整体呈现疲软的背景下,继续调整或仍将是2015年楼市的主基调,房价很难在短期内大幅反弹。

业内人士分析,2015年住房市场或将呈现双重分化的趋势:首先,一二线和三四线城市的分化调整,一二线城市需求旺、消

化快,调整时间较短;三四线城市需求弱、供给多、消化慢,调整时间较长。其次,短期调整和长期调整的分化。从目前的局势来看,仍存在短期调整的可能性,而长期的调整则需要很长一段时间。但部分一二线城市,特别是一线城市的调整和回暖在2015年有可能实现。

在系列政策微调的推动下,一线楼市成交量在2014年四季度迎来“暖冬”。但并未完全缓解市场存量巨大的库存压力,楼市基本面尚未出现实质性好转。从2014年12月份全国36个大中城市存销比指标来看,一线城市及部分二线城市去库存化周期回落至合理区间,但库存压力仍然较大,市场去库存化周期在15个月以上,市场基本面表现欠佳的城市仍占大多数。房企在2015年的经营策略或仍将以平稳去库存为主。

无论新一年楼市走向如何,更不去界定买卖双方市场的归属怎样,庞大的市场需求总量是客观存在的,这也需要市民及开发商都应秉持一种理性和更为积极的心态来对待。(张超)

城区底商下半年集中入市

多年来,主城区因醇熟的配套,为商业地产项目赢得更为广阔的商机,在保值增值性上优势则显得更为突出。

在主城区核心繁华铁塔商圈,京都商城项目成为2014年地产投资亮点,成熟的区位,促成商铺产品和精装公寓项目的持续火热,商铺开盘更是创下了2014年楼市难得的热销。

从商业地产项目2014年的推盘及去化情况来看,上半年入市房源集中在专业市场,而随着住宅市场的观望持续,淡市下的各房企在下半年纷纷推出底商试水以求回笼资金,住宅底商因项目各异销售情况不一,但由于依托小区整体的消费群体和生活氛围,具有一定的价值

稀缺性,去化情况整体趋于平稳。

在住宅市场不温不火的情况下,各房企相继推出住宅底商试水,从6月份开始,金柱·大学城、裕昌·大学城、星光·水晶丽城、荣盛·水岸花语、裕昌·水岸新城、伟业·中华御苑等相继推出商铺,去化相对理想。

目前看来,2014年的聊城商业地产市场相对火热,但这似乎很难摆脱因住宅市场低迷所诱发产生。专业市场集中入市以期快速去化,下半年不少开发商在住宅产品高库存的情况下,提前推出商业房源,以期快速回笼资金。但投资商业地产在获得高额利润的同时,也伴随着一定风险。