

楼市聚焦

金水东路商机无限 阿卡迪亚领舞郑东

——阿卡迪亚引爆金水东路社区底商投资热潮

有人说,郑东新区自开发建设以来,一直在扮演着郑州市房地产市场发展的“火车头”角色,在快速推进郑州市城市化进程的同时,也助推郑州市房地产市场快速向前发展。因具有良好的投资预期,引来无数资本大鳄角逐,投资热潮一波未平,一波又起。进入2007年,伴随着首批住宅全面交付入住,郑东新区社区投资价值也全面凸显,新一轮投资热潮再掀起狂澜。高端楼盘林立的金水东路板块,作为郑东新区的一个重要组成部分,社区底商投资更是风起云涌。以阿卡迪亚为中心的金水东路政务区,社区底商呈现井喷之势,一场规模弘大的“资本东进运动”正在轰轰烈烈的进行中,气势直逼前不久掀起的全面炒股运动。为此,我们走访了相关专业人士,深度解析这场红火正当时的资本运动。

郑东新区的“资本东进运动”

业内人士分析认为,这场资本东进运动是因郑东新区的全面入住引起的。2006年,被业界称之为郑东新区的入住年,自去年下半年郑东新区首批兴建的住宅交付入住开始,掀起了一场规模巨大的移民运动。到目前为止,这一轮移民运动已经基本结束。有人的地方就有消费,有消费的地方就有商机,有商机的地方当然会有资本的追逐,这是一条基本的商业法则。鉴于郑东新区是一个新城,各项市政生活配套设施还不够完善,资本必然会瞄上已入住小区的社区底商。

从整体上看,郑东新区的居住区主要分布集中在以下两个区域:一个是位于郑东新区CBD北侧,以农业东路和南北运河为中心的居住区(以下简称农业东路板块);一个是位于郑东新区CBD东南方向,以金水东路与黄河东路交叉口为原点的居住区(以下简称金水东路板块)。所谓的“资本东进运动”也正是在这两个区域展开的。

农业东路板块社区底商的火爆,主要表现在已开业商家生意的红火上。据了解,目前已经有西湖春天、俏江南等多家大型高档餐饮企业入住该区域,并且生意非常红火,客流源源不断。对此,道丰沟通行销总监晁杰分析认为,郑东新区是一个滋生高端商业的肥沃土壤。



他指出:“一方面,由于郑东新区是一个超前规划的高端城区,在这个区域有一定数量的高端消费人群做支撑;另一方面,郑东新区的消费环境非常优雅,路网发达、停车方便、远离吵杂,这些优势是中心城区无法比拟的,它是政务和商务休闲理想去处。”

金水东路板块社区底商火爆,主要表现为销售上的火爆。在这方面,中义·阿卡迪亚社区底商的强势热销就是一个鲜活的例证。4月15日,中义·阿卡迪亚二期社区底商低调入市,在没有举办任何开业仪式和任何促销手段的情况下,商铺当天销售过半。笔者从销售现场了解到,二期商铺几乎全是在阿卡迪亚老业主和老客户中间消化掉的。“在商铺开始销售几个月前,就有一个客户给我打招呼要预定6套,在商铺开始销售的前一天,他很早就来现场排队等候了”。在谈到二期商铺热销时,中义·阿卡迪亚的一位销售人员如是说。

众所周知,商铺的租金回报和升值潜力,是商铺投资者所关注的,每个人都希望买到一间租金回报高、升值潜力巨大的商铺。那么,这种鱼和熊掌兼得机会有没有?就目前市场上投放的商业项目来看,要么租金回报可观,要么升值前景好,此消彼长,二者兼具的商业项目十分少见。有业内人士指出,商铺投资根据地段一般分三类:第一类是成熟的商业中心,如二七商圈;第二类是次商业中心,

如郑东新区;第三类是住宅小区地段。从投资收益方面来看,第一类租金回报最高,但售价也是最高的,租金售价相抵,利润非常有限,并且投资风险大;第二类租金回报次之,售价适中,升值潜力较大;第三类租金回报一般,售价较低,收益稳定,风险较低。不难看出,郑东新区的社区底商的优势非常明显,地处郑东新区拥有无限的升值前景,同时又具有社区商业投资稳定收益的强大优势,红火自然是一定的,引发一场大资本运动也是一种必然。

金水东路的“资本吸引力”

调查发现,商铺投资的资金流,正在大规模向金水东路区块强势汇聚。郑东新区金水东路社区底商,彰显出强大的资本吸引力。长期从事商业地产研究的黄先生说:“郑东新区金水东路区块资本吸引力是经过长期的蓄势形成的。进入2007年,这个区域的商业发展呈现出井喷之势。”他进一步说:“每个国际化大都市,都有一个光芒万丈的区段,例如纽约的第五大道、巴黎的香榭丽舍、新加坡的乌节路以及东京的银座……之于郑州,金水路一直扮演着这个神圣又尊荣的使命。尤其是在郑开大道全线贯通之后,给这个区域带来滚滚人流,把这个区域的商业投资价值推向一个新的高度。金水东路与黄河东路之交,恰处在未来都市中心的黄金犄角位置,中原城市集群的大十字路口之

上,地段价值万人瞩目。它更是金水东路政务区商业发展的核心与动力源泉。可以说,许多“嗅觉”敏感的商铺投资早已瞄准这区域。”

在郑东新区走访过程中,我们发现置身于金水东路政务区,确实会有一种财气袭人的感觉。尤其是站在金水东路与黄河东路的交叉口,犹如立于财富中心一般。一个接一个的高端住宅项目,以金水东路与黄河东路交叉口为核心,分别沿两条城市主干道向四个方向依次拉开阵势。据不完全统计,将来这些高档住宅小区全面交付之后,入住人口将高达数十万,构成了金水东路区块庞大的基础消费人群。加之金水东路和黄河东路两条城市主干道带来的流动消费人群,消费潜力是不可估量的。

在中义·阿卡迪亚销售中心,我们遇到这样一个商铺投资者,他投资了中义·阿卡迪亚一期和二期的多套商铺,又瞄上了中义·阿卡迪亚三期的几间商铺。谈及郑东新区金水东路区块的投资价值时,他说:“投资阿卡迪亚商铺我看重两个方面,一方面,我喜欢郑东新区良好的发展前景带来的升值预期;另一方面,我看重它的地理位置,周边高端社区林立,庞大的消费人群是商铺赚取高额租金回报的重要保障。”

阿卡迪亚底商“一路旺销”

我们知道,中义·阿卡迪亚是郑东新区,乃至整个

中原房地产市场标杆式的高品质楼盘,该项目一期全实景现房交付,引起社会的广泛关注,因其对产品细节的精雕细琢,精益求精,被称之为品质地产新标杆。从此之后,中义·阿卡迪亚的品质故事在购房者中间传播开来,楼盘一路持续热销,截至目前,中义·阿卡迪亚一期、二期已经全面交付,三期也将于今年8月底全面交付。由于中义·阿卡迪亚具有良好的品牌知名度和市场美誉度,社区底商更是备受市场热捧。中义·阿卡迪亚一位销售人员说:“从一期和二期商铺的销售来看,我们的商铺基本上是在我们的老客户和业主中间销售掉的,应该是不存在任何困难的。”

从社区底商市场投放量看来,在2007年下半年,中义·阿卡迪亚是整个金水东路区块的市场垄断者,一路持续火爆热销更是有目共睹的。正如中义·阿卡迪亚的工作人员所说,中义·阿卡迪亚社区底商的销售是占据天时、地利、人和的。他以一期商铺的销售为例,阐述了中义·阿卡迪亚社区底商备受市场热捧的重要原因。

首先,中义·阿卡迪亚三期商铺,是在市场需求经过长时间的积蓄之后推出的。他指出,所谓的市场需求包含两个方面,一方面消费人群的需求,2007年8月中义·阿卡迪亚将整体交付入住,社区底商作为小区基本生活配套设施,投入运行迫在眉睫;另一方面是投资客需求,近期股市反复振

荡之后,使得一些股民清醒地认识到股市投资,远远没有投资一间好商铺稳定。我们知道,郑东新区的社区底商,是广大商铺投资者公认理想投资产品,特别是大社区的商铺都是刚一推出就被抢购一空。

其次,中义·阿卡迪亚三期商铺的地理位置和产品形态,都是投资者无可挑剔的。可以说,三期商铺位于金水东路与黄河东路之交的黄金犄角位置,地理位置优势显著。就产品形态而言,三期商铺大部分为一层独立临街商铺,商铺面积利用率较高,堪为商铺投资理想产品,备受市场欢迎。此外,在中义·阿卡迪亚三期商铺中,还有一个4000多平方米的大商场即将入市。4000平方米大商场,为上下两层,能充满高档餐饮、星级酒店、名品百货、大型卖场等高端商业形态的需求。目前,金水东路政务区的高端商业市场还是一片空白,农业东路区块高档餐饮生活红火,更让我们看中义·阿卡迪亚4000平方米大商场的投资价值,我们相信它将是资本大鳄角逐最为激烈的对象。

最后,从整个金水东路政务区来看,中义·阿卡迪亚是金水东路政务区内,唯一一个成熟社区。中义·阿卡迪亚1200多户业主,将构成阿卡迪亚社区商业稳定的消费群体。

“除地段和商铺产品形态之外,我更看好中义·阿卡迪亚这个小区,这个住宅小区是一个名副其实高档楼盘,具有较高的品牌知名度和影响力,并且小区里住的都是高层次的人群,是一个高端消费群体,做富人的生意赚钱当然是最容易的。”一位准备买中义·阿卡迪亚商铺的投资者如是说。

在道丰沟通行销总监晁杰看来,以中义·阿卡迪亚为核心的资本东进运动只是一个开始,金水东路政务区,庞大的消费潜力远远不是一个中义·阿卡迪亚的社区底商所能满足的。从另一方面讲,这场投资热潮必将带动整个金水东路政务区商业快速发展,同时给这个区域的社区底商投资带来巨大升值预期。在这个时候,已经不是买不买的问题,而是谁能抢占到市场先机的问题,抢占了就意味着占有了更大升值空间。