

2008 郑州楼市年终报告《反思录》之 七问

商业地产 告别“盲人骑瞎马”的年代?



2008年,对于郑州商业地产而言,绝对可以用“寒气袭人”来形容,宏观调控一波未平,金融危机一波又起,以“投资”见长的商业地产被摺进了角落里,谁都不愿去多看一眼。其实,备受“冷落”的商业地产,正在悄无声息地进行着一场嬗变,理性运营逐渐让郑州商业地产告别“盲人骑瞎马”的年代,这不禁让人想起:没有一番寒彻骨,哪得梅花扑鼻香? 晚报记者 王磊

空置高企:郑州商业地产已经饱和?

刚性需求在商业地产上表现不是很明显,大环境影响投资信心

回顾2008年郑州商业地产的发展轨迹,空置高企已是不容忽视的问题,时光追溯至三年前,你一定对商业地产的“大跃进”记忆犹新,伴随着住宅市场的兴旺,形式单一的社区商业如雨后春笋般多了起来,形形色色的“商圈之争”争相上演,各类业态的工业地产你方唱罢我登场。大规模的投放并未受到市场的认可,数据显示,2007年,郑州市商业地产批预售面积136万平方米,而实际销售也仅56.4万平方米。

河南省尚正行房地产咨询有限公司总经理鞠涛直言,郑州商业地产的空置量之大,让人

触目惊心,但实际空置量也许会远大于这个数字。

在供大于求的现实面前,我们不禁要问,莫非郑州商业地产已经饱和了?

河南财经学院工程管理系主任李晓峰并不赞同“饱和”的说法,他认为,郑州商业地产之所以“空置率”走高,主要在于前几年开发商对商业地产的认识不清,对市场把握不足,用开发住宅的思路去运作商业地产,必然会出现产品定位不准,脱离了市场的真实需求。

河南新田置业有限公司总经理丁盟对此深表赞同,他认为,郑州商业地产其实才刚起

步,真正定位准确、规划超前、招商得力、管理先进的商业地产还严重不足,这也是郑州商业地产开发商值得思考的地方。

除了开发商对商业地产的认识不足外,2008年宏观形势的变化同样影响着商业地产的需求。

深圳市泰辰置业顾问有限公司副总经理徐均认为,由于商业地产的投资特性,近年来,宏观调控对投资投机性需求的抑制,首先反映在商业地产上,同时,宏观调控一波未平,经济危机一波又起,严重影响了人们的投资信心。

理性运营:告别“盲人骑瞎马”的年代

运营商业地产,除了要考虑房地产开发的因素,还要考虑商业的因素,要商业先行,地产在后

两年前,一位房地产资深人士曾用“盲人骑瞎马”来评价郑州商业地产的发育现状,但2008年市场上的种种变化表明,郑州商业地产已经趋于理性运营,正在逐渐告别“盲人骑瞎马”的年代。

鞠涛认为,商业地产开发对开发商综合能力的要求更高,它除了要考虑房地产开发的因素,还要考虑商业的因素。运营商业地产项目,一定要弄明白,商业先行,地产在后,地产服务于商业的关系,而正确的顺序应该是:

招商→规划→施工→管理。

值得一提的是,2008年郑州商业地产也在试水而动,与大商家签订订单,与专业商业管理公司合作的方式屡见不鲜。

曼哈顿广场即在规划之初便和沃尔玛、国美等一流商家洽谈,按照他们的标准进行定制,而如今,升龙在与加盟商家的合作中获益匪浅。而郑州国贸中心与家乐福、大商新玛特的联姻也有着异曲同工之妙。普罗旺世50000平方米的商业中心,美国GLC商业设计公司将

其规划为环形商业街、购物乐园、商场等各类业态,将超前的休闲生活方式植入中原。中油国际名店街与南半球最大的商业零售服务商L.J.HOOKER集团签订战略合作关系……

谈及郑州商业地产的变化,丁盟按捺不住内心的激动:“2008年对于郑州商业地产而言的确不寻常,虽然遭遇宏观调控和经济危机的双重影响,但我们依然用自己的理性步伐去接近成熟,多年来郑州商业地产的进步是明显的,2008年是郑州商业地产的回归年,也是复兴年。”

商业自持:郑州商业地产中兴的希望

越来越多的开发商选择自持运营商业地产,或将会为商业地产的发展创造机会

2008年,郑州商业地产市场最明显的变化,莫过于持有性物业的显著增加,早期以“产权式商铺”包打天下的销售模式逐渐淡出市场。

丁盟告诉记者:“我们将郑州国贸中心10万平方米进行自持经营,超过总量的80%,我们信心的来源是对产品的看好,对区域价值的看好,同时,从长远角度看,这也是郑州国贸中心能否成熟的保证。”

综观2008年以前,很多开发商在商业地产项目中仅仅扮演一个开发者的角色,项目卖完后就不管了,商业地产后期运营中产生的各种复杂问题,为投资者和商户造成很大的麻

烦,一个个“天资”不错的项目走入末路。

随着商业地产市场的逐渐成熟,越来越有实力的开发商开始选择自持运营商业地产项目。记者调查时发现,郑州国贸中心、曼哈顿广场、建业置地广场等几家郑州市场上卖得好的项目,自持物业的比例都很高。

针对这一趋势,李晓峰认为:“对商业地产进行持有经营,将会为企业的跨越式发展孕育新的机会,因为将项目进行统一出租、经营和管理,将会提升整体物业的档次,将会树立自身的品牌形象,有助于形成成熟的商业氛围。同时,商业自持经营将会为郑州商业地产的发

展甚至腾飞创造机会。”

鞠涛认为,商业卖的是希望,关键要靠养,因此商业的成熟需要一段时间来培育。开发商对商业进行自持,统一出租,有利于招到实力商家,有助于商业的尽快成熟,随着商业氛围越来越浓厚,商业地产的价值也会越来越高。

由开发商“统一出租、统一管理”的自持式经营,有助于商业地产的成熟,也会使开发商获得最大程度的回报。殊不知,对于苦于“过冬”的房地产企业而言,商业自持还是一件御寒的毛衣。

社区商业:一只方兴未艾的“潜力股”

呈现百花齐放态势的社区商业,服务功能目前正逐步向专业化、综合性转变

郑州市房管局提供的数据显示,2002~2008年上半年,郑州社区商业销售面积占全市商业的比重一直保持在50%以上,社区商业已经牢牢占据郑州商业份额的半壁江山。

如今的社区商业则呈现出百花齐放的态势,从零星商铺到集成商业,从临街“门面房”到特色街区、商业中心,从单纯的配套功能到专业化或综合性服务功能的变迁。

例如,绿城·百合公寓将社区商业规划为三条特色商业街和一个8000平方米商业中心的组合,普罗旺世的“地中海生活广场”以“社区会所+周围商业”形成集中布置的商业区,

已经大大突破了社区商业原有配套公建的内涵。另外,社区商业逐渐从全部销售向租售并举转变,并出现了自持物业的发展趋向,绿地、老街、郑东新苑和普罗旺世均采用了自持的方式对外招租。

记者调查时发现,虽然近年来郑州社区商业发展很快,出现了不少崭新的模式,但依然不能掩盖整体落后的面貌,郑州社区商业的发展空间还很大。

丁盟认为,在社区购物非常便捷,这使得大社区的商业知名度和租金并不逊于城区商业街,而且随着社区入住率的提高和居民购买

力的增强,社区商业的价值会逐渐得以体现。

河南省商业经济研究所所长张进才告诉记者,居民在社区里享受到生活便捷的同时,还可以享受到高品质的服务,比如,社区商业的连锁化经营能够将品牌商家引入社区,实现了社区商业与大型商业的有效对接。

业内人士指出,随着城市化进程的推进与住宅开发规模的扩大,以及居民消费观念的更新和消费能力的提升,可以预计,未来几年社区商业将获得更大的发展空间,社区商业将凸显综合服务性的特点,档次、品质将逐渐提高。

楼市快讯

绿洲·云顶

12月13日开盘热销

12月13日,经三路上纯大宅社区、七彩建筑——绿洲·云顶,以4300元/平方米的震撼起价盛大开盘,当日热销百余套,实现回款8000余万元。

据悉,绿洲·云顶项目是河南大通置业继绿洲花园、绿洲银郡等高端社区之后兴建的又一高尚居住社区,借鉴了以往项目中的成功元素,为云顶引入了国内首例七彩墙面系统,独树一帜,引领中原地产住宅设计风潮。

不仅如此,云顶又借鉴绿洲花园的成功经验,从舒适、宜居角度出发,大手笔配置了双气地暖系统,不仅使冬季采暖更加实惠高效,而且为住宅引入了环保、养生等崭新概念,全面提升居住品质。在户型设计上,云顶以三世同堂的大家庭居住为主轴展开,细分各家庭结构对居住尺度的不同需求。6大类共13种不同户型,90~170平方米自由选择,户户朝阳,功能完善,让置业安居一步到位。

此外,河南大通置业秉承为客户负责的原则,坚持实景现房销售,为广大购房者降低置业风险,让买房者买得明明白白。 杨勇

方圆创世3年

华诞感恩系列活动进行时

12月12日上午,在位于紫荆山路与陇海路交叉口的方圆创世销售中心内,河南中信中原置业有限公司联手市五院举办主题为“带父母体检,送父母健康”的免费体检活动。

工作人员介绍,方圆创世项目将在接下来陆续举办感恩回馈系列活动。另外,项目三期高尚住宅少量保留精品房源持续热销中,方圆国际广场5A级纯正写字楼已精彩亮相接受咨询,五期精品住宅正在积极筹备中。 丁楠

中国中部生物科技产业园

招商说明会举行

12月11日上午,由荥阳市政府和省动物保健品协会主办,荥阳市畜牧局和郑州西雅图创新产业集团置业有限公司承办的中国中部生物科技产业园招商说明会举行。

据介绍,园区一期占地470亩,可以满足保健食品、生物制药等相关生物企业的场地需求。目前首期5万平方米主体已封顶,明年1月可进驻。 曹恒鑫

裕鸿国际

12月14日全面封顶

12月14日,紫荆山路商城路交会处,裕鸿国际20万平方米写字楼建筑群,再度成为了人们关注的焦点。裕鸿国际自动工以来,各界对裕鸿国际的项目品质和裕鸿国际团队给予了很高的评价。封顶当天,裕鸿国际以4880元/平方米起的超低价格入市,24部高速电梯,4万平方米停车位,全LOW-E中空双层玻璃幕墙,1500平方米商服中心,成为目前市场的投资首选。截至12点,封顶当日下订21套。 付晓

国基·家天下开盘

任静、付笛生现场助阵

12月13日,位于南阳路与群众路交会处的国基·家天下开盘。市房管局、规划局、建委相关领导,河南国基集团相关领导和任静、付笛声夫妇共同出席了此次开盘盛会。

国基·家天下项目总建筑面积28万平方米,占地115亩,规划为16栋高层建筑,以“原生景观”为设计主题,全力打造中原首创3T住宅。大型的中央公园和2万多平方米的商业内街,为市民献上一个标志性大型高端居住区。 付晓

鄂尔多斯飞机购房团

意向购买过亿元

由中国房地产主流媒体联盟、房网组织的鄂尔多斯飞机购房团,经过上周末对北京十余家楼盘的参观洽谈,意向购买过亿元。同期抵京的还有山西飞机购房团。

此次鄂尔多斯飞机购房团一行53人,涉及到房地产、煤炭、餐饮、有色金属等多个领域,一半以上的企业家身家过亿。活动组织方中国房地产主流媒体联盟秘书长、房网CEO肖勇表示,购房团选择的都是中高档楼盘,他们在新年购置新房的意愿比较强烈。 老禹