

# 商住不再倒挂 商业地产现暖意

不知几何时,商业地产销售开始冰雪消融,从近几个月郑州市房管局发布的郑房指数来看,商业地产从6月份开始一举摆脱了商住倒挂的尴尬时局,呈现一片暖意,并逐步企稳。

晚报记者 梁冰/文 赵楠/图

## 现状:预售乏力 市场供求失衡

9月份郑房指数显示,郑州市市区共销售非住宅1253套(间),较上月上涨了55.07%,较去年同期上涨了125.77%;销售面积为17.83万平方米,较上月上涨了24.86%,较去年同期上涨97.67%。

根据同致行对商业地产的监控和统计,今年前三季度,郑州商业用房同住宅一样,也经历了一波较强反弹,成交面积共计69.03万平方米,在6月份成交量达到一个高峰。

“然而,商业用房预售面积却呈现出严重乏力,前三季度只有35.03万平方米的新商铺推出。”郑州同致行地产顾问有限公司品牌运营总监曹庆伟表示,郑州市商业用房的供求比已经达到了1:2,市场上成交的商铺多为去年的库存房。

据同致行统计,郑州商业用房的成交主要来自金水区和郑东新区,分别为27.8万平方米、20.7万平方米,占整体成交量的七成多。同时,商业用房的成交均价也经过了一波快速上涨的行情。从1月份的6976元/平方米到5月份的9722元/平方米,短短5个月时间,商业用房成交均价每平方米上涨了近3000元。但是,在5月份过后的几个月里,商业用房成交均价开始出现微调,从最高点的9722元调整到9月份的8233元,每平方米调整幅度达到了1500元。

而从各个行政区商业用房成交均价来看,二七商圈所在的二七区商业用房成交均价最高,每平方米突破1万元,达到了10847元/平方米,金水区商业用房成交均价仅次于二七区。

在整个房地产市场的带动下,郑州办公用房也走出了一直低迷的行情。

据同致行统计,前三季度,郑州办公用房成交面积共计51.06万平方米,预售面积仅为17.97万平方米,供求比达到1:3。与商业用房一样,郑州办公用房市场供给严重不足,竟有5个月份供应为0,后在9月份出现供应反弹。

从行政区域来看,办公用房的供应和需求主要来自于郑东新区。前三个季度,除了郑东新区和二七区外,其他行政区的办公用房供应都为0。办公用房成交均价波动相对较大,从整体来看,涨幅较小。从1月份的4229元/平方米到6月份的6326元/平方米,然后又经历了3个月的调整,回落到5046元/平方米。其中金水区办公用房成交均价位居首位,突破6000元/平方米。

## 探源:经济回暖 投资功能突显

商业地产出现暖流的背后是商业和住宅市场价格长时间的背离,DTZ戴德梁行华北区研究部经理魏东认为,商业地产向来被视为一种纯投资的地产商品,其价值是高于住宅的,曾经出现的“商住倒挂”现象说明了商业地产自身的巨大价值还没有被充分挖掘。

对此,天玺置业总经理冯晓峰持相同的观点。他表示,从产品属性上来说,住宅不仅是生活的必需品,同时也是一种投资品和奢侈品,而商铺的功能、属性就单一得多,它是纯粹的投资品。之所以在去年出现商住倒挂的现象,是因为住宅市场由于投资需求的推动而出现了价格上的快速上涨,目前的价格区间已经到了这一阶段的一个顶峰,投资空间相对较小。而商铺作为一种稳定的投资品,还有着相对较大的升值空间。“所以,现在商业地产出现回暖很正常”,冯晓峰预测,这种状况将会持续一段时间。

“商住倒挂现象并不正常”,河南财经学院教授刘社认为,与住宅市场不同,写字楼市场与实体经济密切相关,受国内国际经济的基本面影响,基本上无法借助政策调控拉动需求。因此,写字楼市场更加受制于宏观经济的真实状况,也更体现实体经济的走向。不论是过去还是现在,政策的调控均不在这个领域,因此,投资人士对未来就会有比较好的预期。

“正常情况下,商业地产的均价应该是住宅的2~3倍,以此计算,郑州商铺的价格应该在2万~3万。可是,目前郑州还远未达到这个情况。”刘社分析,就像住宅市场一样,商业地产终有一天进行补涨,如果说住宅是第一波,那么现在的商业地产就是第二波。商铺随着社区与人群的聚集会有一个市场培育期,经过这个阶段后,就会在某一天出现诸如“春天来了”的局面。

在郑州智源堂房地产咨询公司首席知识官高重恒看来,商业地产的持续企稳、回暖,说明随着整个经济形势的好转,人们看好未来市场。“投资商铺不仅比较稳定,而且回报率比住宅更高。”高重恒认为,商铺的投资会越来越越好。



# 永威·西苑,以准现房领銜西区楼市



在历经了刚性需求的集中释放后,近来的郑州楼市销售渐趋平稳,市场回归理性。购房者不但对市场发展及动向了如指掌,对产品的环境、节能、环保等细节也愈加挑剔。因此,当下,提升产品质量,打造高品质楼盘成为新形势下开发商亟须重视的问题。

王亚平

且大都为有刚性需求的青年置业者。“我对永威置业的产品极为看好,永威鑫城已是成熟社区,品质过硬,物业贴心。永威·西苑是薄板高层,户型精致、景观宜人。”已经是该项目业主的刘先生如此说道。

如他所言,永威·西苑由3栋15层1栋14层薄板高层围合布局而成。为了保证品质的高端,该项目由永威置业西苑工程部和全南方施工单位浙江华夏强力擎造。社区楼栋规划设计做到最大角度的引景入室,保证90%以上的户型户户推窗见景,89平方米~124平方米全明户型设计,南北双阳台,户户双卧飘窗,定制惬意、闲适家境界。

建筑立面由精品面砖,局部涂料、花岗岩精工打造,以其颇具质感的材质表现建筑外延的质感,合理地每幢建筑安置于具有“东南亚风情”的8000平方米水中庭景观绿地之中,使之成为景观中和谐的一部分;而全地下车库、人车分流,充分保障小区内外的交通穿行,营造了良好舒适的居家生活环境,也体现了以人为本的人性化规划设计理念。

景观也是永威·西苑的最大亮点,永威置业重金邀请大师全力擎划,8000平方米中庭景观绿地,内庭院式景观构建,廊桥叠水、园林小品、鹅卵石、喷泉等,集观赏与休闲于一体,以水和林立意,定做最适宜的园林风光。

随着发展步伐的加快,2009年永威置业实现了五案并举,并将继续秉承“营造城市居住新价值”的企业理念,不断开拓创新,为万千家庭创造和谐美善之家。而永威·西苑取得的销售佳绩,也正是对永威置业不断打造高品质建筑的佐证,也将推动和鼓励他们更加坚定地实现企业的远大理想。

## 出击西区,坐拥优质资源汇聚处

近两年,随着区域经济的快速崛起,高品质住宅的相继建设,被老郑州人亲切地称作是最佳居住地带的西区已成最新发展宝地,而陇海路作为西南桥头堡,它占据着整个城市发展核心,依托成熟的居住配套,无论人文环境到资源配套,都是城市生活的首选方向,足见地段发展潜力。2008年,蓄势而动的永威置业以高端先行,出击西区地产市场,以交通主干道陇海路置地为标,永威在西区的第二个高品质产品——永威·西苑荣耀登场。

永威·西苑位于西区的交通主干道陇海西

路、昆仑路交会处,与华山路通达全城;连接新老城市核心之地,尽享1公里方圆购物、教育、医疗、金融“二七商圈”、“碧沙岗商圈”两大成熟商圈,占据标杆式的地理优势,昆仑路新兴打通,政府大手笔绿化即将开展,在心灵回归的路上,收获美景的恩赐,区位优势日益彰显,升值潜力无限。

在居住者最关心的配套方面,永威·西苑与华山小学仅隔一条街,且向东的伏牛路上有63中、64中和伏牛路二小。陇海路与华山路交会处有华山医院,伏牛路与陇海路交会处有省直三院。周边方圆一公里内有交通银行、工商银行和邮政储蓄。购物也较为方便,



东南有双河市场,伏牛路与汝河路交会处有世纪联华。

该项目连同永威·鑫城日渐成熟的大盘开发带动了整个西区板块的品质升级,永威置业也因此实现了企业品牌和项目品牌的高效互动与共赢,得到广大消费者和业主的认可与好评。

## 品质过硬,营造城市居住新价值

从开盘至今,永威·西苑的热销未曾停止,