

郑州 纵贯线

第十八届(2010春季)郑州住交会特别报道

新消费 新人居

商业地产 春日楼市一抹亮色

大连万达投资60亿元在中原路打造商业航母——中原万达广场,与之相呼应的是,华润置地投资50亿港元的“万象城”也在二七商圈内破土动工……这个春天对于郑州楼市而言,商业地产暖意正浓,成为春日楼市里一抹鲜明的亮色。

回暖苗头早在去年6月就已出现,从近几月的郑房指数来看,商业地产表现不俗,逐渐摆脱“商住倒挂”的尴尬时局,并逐步企稳。 晚报记者 袁瑞清

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,业内人士认为,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。

天玺置业总经理冯晓峰表示,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,作为一种稳定的投资品,商铺还有着相对较大的升值空间。

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,还有一定的增长空间。河南财经学院教授刘社曾表示,大学路商圈、紫荆山商圈等区域性商业中心,这些新建设发展起来的区域商业,使区域化消费成为主流,以区域分散化的特点,拉动所在区域商业的发展。

不过在大型社区内,底商显然更有“吸金力”。以一套100平方米的房子为例,在郑州西区的租金约为每月900元,而一套100平方米的商铺,在西区的租金约在每月6000元左右,虽然目前商铺的价格是住宅的两倍以上,但租金回报率还是远远高于住宅,基本是住宅回报率的6~7倍。

从产品自身的升值潜力来看,底商也是后劲十足。“2005~2006年销售的底商,目前售价较之当时已经上涨了20%。虽然没有比项目的住宅产品的升值空间高出多少,但几年中出租收益却要比住宅产品高出几倍。”一名业内人士对记者说。

与此同时,专业的商业地产主题化发展模式越来越受到认可。在郑州,像曲梁服装工业园区、元通纺织城、世贸商城、水岸花木城等,都以专业化的定位,受到市场广泛关注。商业地产项目也在不断调整自身经营业态以及所吸纳的品牌。

在商业主题化的趋势下,郑州商业地产营销模式也悄然发生变化。业内人士预测,在住宅用地拿地成本和难度不断增加的情况下,未来城市房地产的发展趋势将是“商业+专业经营+持有(或部分持有)物业”。开发商持有物业的比例加大,将完全不同于住宅市场简单销售的形式,以持有物业进行出租收益进而长期经营,已经成为开发企业的新选择。

郑州住交会参展楼盘推荐之 商业地产直通车

曲梁服装工业园 “服装王国”兴于南城

成立于2006年的郑州曲梁服装工业园区目前驶入了发展的快车道:未来3~5年,该园区将成为郑州新兴的服装加工基地、全国服装批发集散地,并且成为郑州南郊一座集服装商贸、居住、轻工业、科研、物流、文化、博览、金融等为一体的中心城区。

曲梁工业园区组建于2006年10月,规划用地7.6平方公里,首期用地1000亩,现在已建成16万多平方米,吸引22家服装企业入驻建厂。据介绍,该园区目前已经从最初一个名不见经传的服装工业园晋升为省级服装产业集聚区,并且成为郑州市政府跨越式发展的重点园区,河南省政府重点建设项目。

在交通方面,曲梁工业园区位于郑州市南郊新密市曲梁乡、新郑市郭店镇及郑州城区交界处的金三角地段,优越的地理位置和便利的交通为曲梁工业园区快速发展提供了优越的条件,也为郑州市新兴的商贸、文化、金融、轻工业现代化中心城区奠定了坚实的基础。并且南方服装企业



用工荒、郑州市城市改造使300多家租房生产的中小服装企业外搬,对曲梁工业园区的发展也是非常有利的。

全国服装企业最头疼的就是熟练工短缺问题,为解决企业发展“短板”,曲梁服装工业园区成立“服装技工培训中心”。接下来,园区内还将增加医院、多功能会议厅、洗浴中心、网吧、篮球场、超市、银行等配套项目,方便企业商务洽谈,丰富员工的业余生活。目前,园区正在加紧与多家物流公司进行接洽,一个通往全国各地的物流网络不久即将形成。

鸿森广场 “商业航母”增荣二七

据悉,全新的二七广场商业中心区规划蓝图出炉。根据规划,二七广场商业中心区将引资新建11个大型商业项目,鸿森广场就是其中之一。预计总投资额193.4亿元,新建总面积达到198.21万㎡,项目全部建成后二七商圈将被打造成为中部第一商圈。

据介绍,通过精心准备后的二七区欲强力升级改造二七广场商业中心区,目标瞄准中部地区第一核心商圈。规划介绍,二七广场商业中心区东起紫荆山路、西至京广线、北起金水路、南至陇海路,涵盖火车站商圈、二七广场商圈、人民公园及金水河区域、商城遗址等四大公共活动区域。规划占地主要由公共设施用地、道路广场用地、居住用地、市政设施用地组成。

鸿森广场位于京广铁路以东、二马路以西、郑州市供电局以南、郑州联开车站以北,占地7.1亩,由郑州鸿森实业有限公司开发,总投资3.5亿元,主要建设商务办公、商务公寓等设施。

该项目全部为30~70平方国际标准一居,因其楼盘的地段和产品特点,兼容了居住、办公和投资的多重选择,让鱼和熊掌能够兼得。提供



360度全天候专人服务,为600户社会精英提供了投资创富和居住的机会。

项目总层数28层,是区域内的最高点,标志性建筑,全装修一步到位,真正享受零担心快捷生活,生活总享受榜样的感觉。它也是首座同时在火车站上、二七商圈内的小型商务公寓,位于郑州发展的起源地,处于郑州最繁华的中心点。

关爱旱区,帝湖社区演绎和谐大爱

“西南旱情牵动着全国亿万同胞的心,响应社区居民的呼声,帝湖社区全体总动员,为抗旱赈灾尽绵薄之力。”中原区政协委员、帝湖社区主任卢利军一说到西南地区的旱情,不禁动情地如是说道。

伸出大爱之手,倾心关爱旱区同胞

从新闻媒体上了解到云南、广西、贵州、四川、重庆五省区市旱情加剧导致当地老百姓承受了巨大损失,面临生存危机时,郑州帝湖花园及帝湖物业管理公司携手帝湖社区居民和商户积极伸出援助之手,希望与旱区同胞共渡难关。这一严重旱情得到帝湖花园所有工作人员、数百位居民和商业街商户的深切关注,他们纷纷表示想帮助西南旱区的受灾同胞们。

“爱润西南”募捐活动得到帝湖花园社区居民、社区商户及工人路商户的鼎力支持。他们慷慨解囊,纷纷伸出援助之手。捐赠现场不时

传来这样的话语:把我们的爱心汇成一丝丝泉水,滋润干涸的大地,温暖同胞的心灵,帮助旱区群众渡过难关。的确,所有的爱心汇聚到一起,就是大爱,这就是中华儿女的大爱精神。

中原区政协委员、帝湖社区主任卢利军先生一说到西南地区的旱情,不禁动情地说道:西南旱情牵动着全国亿万同胞的心,响应社区居民的呼声,帝湖社区全体总动员,为抗旱赈灾略尽绵薄之力。

熄灯一小时,共享“夜的黑”

“地球一小时”是世界自然基金会(WWF)应对全球气候变化所提出的一项倡议,希望个人、社区、企业和政府在特定的时间熄灯一小时,来表明对应对气候变化行动的支持。

3月27日20:30~21:30,全球6000多个城市参与“地球一小时”熄灯活动,帝湖花园也积极参与。当日,帝湖花园社区景观灯、公共照明灯准时熄灭一小时,与全球10亿人共享熄灯的美



丽“黑夜”,用实际行动爱护我们的地球家园。看到中国西南正遭受旱情的帝湖社区居民,除了踊跃捐款之外,更是积极参与“地球一小时”熄灯活动,各家各户熄灭电灯、关掉电器,相约走出家门,既享受黑暗的魅力,又能感受春天的气息!