

近期,监管层一系列旨在打压高房价的调控政策令住宅市场重现观望气氛,有冷就有热,在住宅市场趋冷的同时,商业地产却吸引了众多投资者的关注。

上周三,在搜房网举办的一次论坛上,几名参与论坛的业内人士表示,商业地产前景看好,区域性的商业中心将是发展趋势。而在投资者看来,底商投资更受关注。

晚报记者 袁瑞清



# 住宅受调控 商业地产“抄底”?

业内认为,商业地产前景看好,底商更受青睐

## 商业地产到“抄底”之时?

年初开始,楼市宏观政策密集出台,从“国4条”到“国11条”,再到最近“国19条”,使得市场观望情绪开始加重。

在此背景下,一线品牌的开发商纷纷将手伸向商业地产。凯德置业、万科、绿地、保利地产等品牌房地商都加入了抄底商业地产的行列。

有报道称,“抄底”涉及资本至少在1000亿元以上。

该是“抄底”商业地产的时刻了吗?郑州历来是中国的商贸重镇,商业活跃于郑州的城市血液中,随着郑州经济的发展和城市化进程的加快,商业地产也被业界看好。

中原地产研究显示,内部收购偏好写字楼物业。从部分写字楼大宗交易情况,共同点都是单笔交易金额较大,且卖方多为资金充裕的

国内银行、券商以及保险公司,这些公司现在选择在市场低迷时期购买写字楼,在自用的同时可兼做投资。

数据显示,2010年一线城市在中国商业地产总量中的比重将仅占10%,这预示着今后10年里,二、三线城市蕴含着巨大的商机。

## 区域商业中心是发展趋势

一个可观的事实是,在郑州原有的老商业中心扩容乏力的背景下,以及来源于房地产业的推动,区域性的商业中心开始逐渐成形。

目前,花园路与农业路、大学路与陇海路、紫荆山路与商城路附近,都在形成一个区域性的商业中心,辐射范围逐渐拉大。

“传统商业中心发展空间并不大,因为城市框架在拉大、人口在增多,如商业中心过于单

一,它的承载力远远不够,也就是交通、资源配套远远不够,不可能几百万人都集中到二七广场和碧沙岗吧。”

河南尊地房地产总经理马永强认为,区域商业中心是未来郑州城市商业的发展重要趋势,对传统的商业中心有很大的冲击。“如果大家打开2010年~2020年的郑州市规划图,可以看到政府规划了很多区域性的商业中心,而且也正在形成。”

## 底商更受投资客青睐

由于写字楼物业单笔交易额较大,专业性较强等特点,在商业地产的投资中,投资客们更加青睐于社区底商产品的投资。

一般住宅区内的底商业态大多以服务小区及周边的便利店及其他专业店面为主。一般底

商的常见组合模式是便利店+中餐馆+咖啡西餐+棋牌室+干洗店+小型健身中心+美容中心+小型药店等。

新长城地产研发中心总监张永亮认为,相对于借助炒作概念而走俏市场的大型商业项目而言,这些依托大社区的底商无需炒作却也热销,究其原因主要是巨大的市场潜力使之成为众多投资者所看好。

城开集团营销总监侯鸣表示,如果在商铺和写字楼中作选择,郑州的投资者一般会选商铺,所谓“一富养三代”。另外,郑州的写字楼物业的价值并没有充分显现出来,“目前它的投资风险是稍微大一点的。”

据了解,在目前市场情况下,住宅投资收益率为8%,商铺投资的收益率则能达到10%至15%,如果位于主力商圈收益率会更高。

逃离城市 向远郊生态城进发

# 郑州田园城市“呼之欲出”

新田生态城开启郑州“田园城市时代”

## 田园生活 人居梦想

谈到田园城市理论的应用与实践,新田置业营销负责人董学鹏深有感触,他说,在生活日益现代化的今天,田园城市是现代都市人对生存环境的另一种思考。舒适的田园生活再度进入人们的视野。

早在4年前,新田公司就开始了田园城市的研究。当时新田置业特意到堪培拉实地考察。堪培拉整座城市环绕着河流、丘陵和丛林,到处是葱茏的生命,到处弥漫着植物的气息,处处是幽静,静得肃穆,静得寂寞,静得凝固成一幅意境悠长的油画,偶尔有一两只小鸟飞过,让人倍觉天地间的空旷、辽远。

同时董学鹏还援引美国传奇经济学家哈里·登特的《下一个大泡泡》的观点:信息技术使更多的人可以住到度假胜地和城市远郊,远离城镇。低价、没有交通堵塞、更多的休闲,都是吸引人之处。大城市外的远郊、度假区、旅游胜地和大学城的房价上涨速度会比城镇地区更快。

据河南财经学院研究院常务副院长李晓峰介绍,田园城市并不是一种新的理论,它起源于19世纪,由霍华德最早提出。在《明日的田园城市》一书中,霍华德描绘的田园城市是兼有现代城市和乡村自然的理想城市,为健康、生活以及产业发展提供基础,它的规模能足以提供丰富的社会生活,使人们不仅享受到城市中的便利和繁华,又能享受到自然的生活方式。

## 田园城市 适合郑州

田园城市理论经过一百多年的实践,到了今天,已经得到世界的认同,并且有了成熟的经验。如今,建立现代田园城市是许多城市的梦想,郑州虽然没有明确提出类似于成都,建设“世界现代田园城市”的目标,但作为一个与成都有相同经历和发展趋势的城市,同样具备打造田园城市的动力和基础。

李晓峰认为,作为省会和全国交通枢纽的郑州,有着很强的辐射作用。这样的情况下,就促使郑州向着大规模城市化的方向发展。这样也带来了很多问题,如城市拥挤和污染,环境的破坏,城市人口集中,不能再享受优美的自然环



当城市越来越拥挤,空气越来越污浊,绿地越来越少,追求低碳、生态、健康的田园生活逐渐成为人们的一种共识与渴求。或许,代表了城市人居梦想的田园城市生活将因此成为一种潮流,并开启一个城市新的发展时代。 梁冰

境,城乡发展的的问题日益迫切。田园城市,应该是郑州的方向,是解决城市环境和城乡问题的一种前瞻性思维。

李晓峰说,党的十六届五中全会提出的建设社会主义新农村,为河南城乡一体化带来了机遇,也为我们打造田园城市奠定了良好的基础。2008年,郑州也把城市和乡村发展作为一个体系统一规划,城乡一体化建设为郑州打造田园城市的带来了机遇。

在此之后,社会主义新农村建设在郑州大地蓬勃开展,使得郑州在建设田园城市的大路上迈出了实质性的一步。在社会主义新农村建设大旗下,郑州田园城市实践也出现了一些案例,新田生态城就是其中之一。被人称为“荥阳模式”的新田生态城建设,是着眼于城市的发展和群众的利益的伟大实践,采用村民自发、政府投入、引进社会资本等方式,总投入50亿元,建设新农村示范区,

这成为新农村建设模式的新选择。

## 先天优势 非常明显

作为郑州卫星城镇,新田生态城具有打造田园城市的先天优势。从地理位置看,新田生态城紧邻郑州二七区,距郑州中原西路不足9公里,开车不足10分钟可到中原西路、西四环,是郑州的城市新中心;从交通条件看,新田生态城紧邻郑州中原西路、西四环、建设路等城市主干道,绕城高速擦身而过,近来新田置业投入巨资修建新田大道,打开了郑州通向西南的门户;从资源环境看,洞林湖环境优美,区内丘陵、沟壑纵横,林地、水面交错,地貌形态丰富,野生物种多样,可谓林秀水清;从人文历史看,辖区历史悠久,洞林寺1800年的历史,堪称洞天福地。

正是因为有这么好的先天条件,新田生态城才提出了田园城市的定位,新田生态城将致

力于建造全新的新市镇形态,打造人们的第一居所。

董学鹏告诉记者,新田生态城,并非要打造高端的居住社区,而是一个开放性的拥有多重产业形态和居住形态的新市镇。新田生态城整体定位,是田园式的城市形态,集合住宅、商业、旅游、教育、农业、度假六大功能于一体,形成多中心、组团式、网络化的城乡空间布局,既有优美的田园风光,也有强大的现代化功能,形成现代城市与现代农村和谐相融、历史文化与现代文明交相辉映的新型城乡形态。

“在我们的构想中,新田生态城面对的是那些既拥有高学历、丰厚收入又讲究生活品位、注重心灵成长的一族。”董学鹏说。

相信,在新田置业有条不紊运作下,一个全新的田园城镇用不了多久就出现在郑州市民眼前。