

“一心多点”向“多心多点”格局转变
商业地产投资首选熟区

五大条件 撬开商铺投资金砖

参展楼盘:绿地中心·千玺广场、绿地之窗、万隆广场、曲梁服装工业园

2011年,中国楼市步入“限购大年”,住宅市场受到严厉打压。而活跃在房地产市场的热钱依然需要出路。在此背景下,一度淹没在市场热潮中的商业地产,以较为稳定的政策环境、五成首付、较高投资回报,在今年迎来发展的高峰。

然而,一些投资者对商铺、写字楼的投资还存在一定误区,有盲目入市的嫌疑。究竟选择什么样的商铺、写字楼更具收益,更抗风险?专家给出了一些建议,并提醒投资者谨慎出手。

晚报记者 梁冰

商业格局激变 高铁商务炙热

“一心多点”的格局,已经开始向“多心多点”的格局转变,区域消费正在成为主流

限购令矛头直指住宅,如此之下,商业地产的“抗调控能力”正在成为开发商和置业者看重的房地产投资新领地。

目前,二套房首付比例为60%,而商用地产购房贷款首付比例为50%,相对较低的投资门槛,促使大批投资者转战商业地产。

自去年6月份开始,郑州商业地产逐渐显现出优势,尤其是今年年初以来,郑州商铺、写字楼均出现报价上涨的情况,最高涨幅达25%。因此,关于“今年下半年到明年上半年,将是商业地产盛宴”的预测,已经被市场逐渐印证。

2010年,大连万达集团在郑州中原西路奠基,从这一天开始,万达广场以购物、娱乐、餐饮、酒店、住宅、办公六位一体的商业综合核心优势,拉开了商业中心再制造的序幕。

就在郑州城市商业经营发展模式发生日新月异变化的同时,郑州商业的格局也随之改变。以“二七商圈”为城市唯一商业中心的年代,随着碧沙岗、紫荆山传统商业的升级,花园路丹尼斯、新玛特的繁荣,金水路曼哈顿商业中心的开启,高铁商务的诞生……已经不复存在。新兴商圈随着城市的急速发展而裂变、新生。

当前,郑州的商业格局已经呈现出日益鲜明的特征。“一心多点”的格局,已经开始向“多心多点”的格局转变,区域消费正在成为主流。尤其随着郑州新客站即将建成完工,吸引诸多实力企业竞相进驻,也使得高铁商务愈加炙手可热。

投资首选熟区 需具五大条件

对于投资者来说,如果盲目入市,“一铺养三代”也有可能演变成一铺“殃”三代

商业地产形式多样,主要包括购物中心、超级购物中心、大卖场、商业街、主题商场、专业市场、写字楼等,也就是我们常说的商铺和写字楼。对于投资者来说,选择什么样的商业物业,保险系数更高,更抗风险、升值更快?

有关专家认为,对于投资者而言,选择哪种商业物业作为投资收益大或保险系数高并没有绝对的结论。一般情况下,从以下三个方面着手,可以相对降低风险。

首先,熟悉的区域是首选;其次,临街商铺可以优先选择;最后,开发商实力很重要。对于投资者来说,如果盲目入市,“一铺养三代”也有可能演变成一铺“殃”三代。所以,符合以下条件的商业地产,投资者可给予一定考虑。

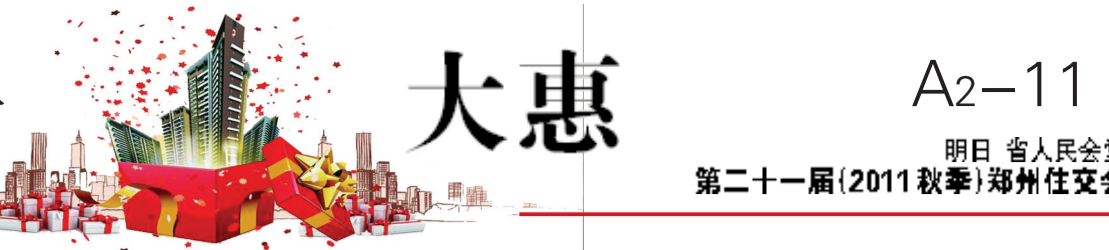
一、高度吻合城市规划发展方向。
二、产业聚集,也就是说与这些企业配套的上下游企业、相关服务业,高度密集地聚集在一起,有一定的规划效应。

三、城市综合体。为满足城市精英阶层的居住、消费、休闲、娱乐、社交多种形态的高品质生活需求,大型城市综合体建筑必须拥有齐备的生活系统。其中,必须具备一定规模的大型购物中心、星级酒店和国际化写字楼。

四、实力雄厚、信誉好的企业,最好是有经验的商业地产开发企业。

五、是否有专业的商业运营团队。

此外,还要考虑现在及未来所投商铺周边人群的消费能力、习惯,现在或以后的交通设施、道路状况等。资深商业地产投资客冯先生表示,“投资写字楼,关键是投资其区位和地段,不能盲目考虑降低投资成本,去选择一些地理位置较偏、售价相对便宜的物业,这样反而会加大投资风险。在郑州,写字楼物业只要所处区域和地段好,就能基本保证写字楼的后期有较大的增值空间”。



燕子「惠」眼点盘

把握好商机,才能有更多财富

绿地中心·千玺广场



绿地中心·千玺广场与郑州国际会展中心、河南艺术中心相临,是郑东新区CBD的三大标志性建筑之一。由上海绿地集团下属企业河南绿地中原置业发展有限公司投资22亿元进行开发建设,其主楼为280米高塔状建筑,曾是中原第一高楼。其功能与郑州国际会展中心相互联系,相辅相成,是集商业、办公、酒店、会议、休闲、展览、观光旅游等多功能为一体的城市综合服务设施,于2006年12月13日正式开工建设,目前已经封顶。

绿地中心·千玺广场屹立于“如意”湖之上,如镶嵌于CBD环形城市中心最耀眼的明珠,远眺似千年古迹嵩岳寺塔,东西各与郑州会展中心、河南艺术中心两大标志建筑为邻,将中原文化精髓与现代城市精华交融、升华,古今交流的文化意念让该项目拥有建筑高度之外的人文象征意义。

绿地之窗



绿地之窗距高铁站仅50米,由河南绿地广场置业发展有限公司开发,是一座集甲级办公楼、时尚办公、星级酒店,以及大型主题商业于一体的商务综合体。该项目总用地5.16万平方米,总建筑面积48万平方米,是郑州综合交通枢纽中心首个配套工程。绿地之窗预计分四期开发,一、二期分别为一栋24层和一朵36层的准甲级写字楼,目前均已售罄。

其价值主要体现在三个方面:所处区域为“高铁商务区”,未来发展潜力巨大;开发企业为绿地集团,品牌价值毋庸置疑;附近土地出让以商务金融为主,所以商务金融的辐射力更强。

万隆广场



万隆广场是由河南万隆方正置业有限公司开发的五星级国际商务公寓项目,拟聘请中原知名星级酒店做物业服务,为业主提供全方位的服务,并提升整体项目价值。

其商业价值主要有:一、地理位置优越,位于中原路与华山路交会处,扼守郑州西部门户,交通便利,周边市政资源丰富,生活配套成熟。尤其是区域内的教育体系很齐全,有郑州一中、伏牛路小学、郑上路小学、73中、24中、中原工学院等;二、宜居,不受“限购令”限制;三、户型区间为50平方米到90平方米,投资额度不高。