

[郑州商业地产市场特别策划]

◆ **阅读提示:** ■ 在通货膨胀、股票市场低迷、银行多次加息依旧难敌CPI增幅的背景下,人人皆为资产保值而担忧。■ 宏观调控持续升级,住宅限购何时松绑仍不明晰。■ 相比较于住宅,商业地产因其可经营、可培育等物业属性成为资产保值增值的首选。■ 商业地产巨头万达集团旗下——郑州中原万达广场火爆开业印证投资价值,郑州二七万达广场再次飘红。

投资渠道受限 民间资金何去何从?

安全? 增值? 民间资金去向迷惘

2011年下半年以来,来自温州、鄂尔多斯以及省内等地的民间融资危机新闻频频传来,众多中小投资者对如何理财陷入前所未有的迷惘。

“股市从2008年以来,已经持续低靡3年。”一位投资股市多年的老股民向笔者说到,“我们大部分老百姓都不是专业人士,股市后市的发展仍然看不清楚。而基金等产品基本上也是依托于股票的大市的,现在投资只能求稳。”

“我们也知道,把钱放在银行,考虑到通货膨胀的因素,肯定是贬值的。”一位在知名IT企业任职的刘先生表示,“但目前看来也没有更好的投资渠道,放在民间融资机构的风险让人放心不下。本来商品住宅是不错的投资渠道,但现在我已经被限购了。”

新闻报道表明,2011年宏观调控新政出台以来,大量的民间资本无处可去。部分选择高风险、高回报的投资渠道,其行为存在一定盲目性。众多自由资金额度在几十万、几百万的投资者,面临如何选择投资产品的困惑。

住宅“限购令” 年底能否解除?

岁末年初,围绕“住宅限购令是否解除”众说纷纭,已经成为业内的哥德巴赫猜想。

一方面,限购令下,众多客户的刚性需求受到政策的压制。北京、上海等城市,出现“户口涨价”的不正常现象,众多在城市打拼的外地人群以及本地有改善性需求的市民受政策限制,无房可买,引发社会对户籍歧视问题的大讨论。另一方面,业内认为,住宅限购旨在价格“维稳”,控制虚高,促使行业回归正常水平。纵观近年的房地产市场,市场与政策的博弈在“挤压—反弹”的波状曲线中反复进行。一旦限购令放松或解除,房价是否会呈现新一轮的报复性反弹,目前尚无法判断。

“此外,相比于一、二线市场,处在三线市场的郑州,基本不存在‘泡沫’现象,而且城市化进程和一线城市仍有



差距,每年仍有大量新人口带来的巨大‘刚需’支撑住宅市场。从长远来看,具备实力背景的开发企业和综合性价比优势的住宅项目,会成为下一轮住宅市场的主旋律。”

商业地产方兴未艾

住宅限购以来,不少内地房地产企业看到了依靠稳定的租金和物业升值的商业地产的优势。据了解,目前国内排名前20名的房地产龙头企业,已经有19家大举涉足商业地产。

“从短期来看,尤其是今年岁末和明年年初,住宅市场的投资功能可能会受到一定抑制,或将会致使一大批民间资本涌向商业地产。”省会某研究房地产多年的学者还表示,“不过住宅市场在‘保量放价’的同时也期待下一轮的反弹。”

2008年以来,商业地产市场处于上升周期,而最近受住宅市场调控影响,商业地产成为投资避风港。一、二线城市供需两旺,租金价格有望进一步提升,这种势头正在向郑州这种省会市场蔓延。

商业地产 价值源于经营而非炒作

“住宅的功能主要体现在居住上,抛却地段因素,房屋的价值会随时间而折损。而商铺则可通过不同商家的良好经营和管理,促使投资收益随着时间水涨船高。”郑州二七万达广场相关负责人表示,“品牌商业地产项目领先的规划建设、商业模式和高水平后期运营管理将使商铺的‘经营性’价值最大化呈现。”

“首先,领先的规划建设和商业模式会聚合大量优质商家,大型优质商家的聚

合将形成强大的吸引力,带来海量的消费人潮;其次,高水平的运营管理,会促使一个商业项目走向良性循环发展之路,形成持续旺场的局面。从商业地产的‘经营性’优势来看,这些是不可或缺的。”

安全投资 选定万达金铺

据了解,大连万达集团创立于1988年,现已成长为中国民营企业的龙头企业,形成商业地产、高级酒店、文化产业、连锁百货、旅游度假五大产业,企业资产1400亿元,年收入800亿元,年纳税95亿元。万达集团已在全国开业33个万达广场、15家五星级酒店、600块电影银幕、26家连锁百货店、30家量贩KTV。计划到2012年,企业资产2000亿元,年收入1200亿元,年纳税200亿元,成为世界级的企业。

作为郑州二七万达广场推出的2011年度压轴产品——万达购物中心金铺,位于万达广场地理中心位置,扼守广场三大入口,背靠万达广场大型购物中心,其中94%万达自持,仅6%对外发售。购物中心金铺依托于万达独有的“订单式”商业地产模式和万千百货、大玩家超乐场、万达国际影城、大歌星KTV等8大主力商家及数百家国内知名品牌,与其他大小商家实现良性互动,奠定街铺稳定永续“经营性”基础。

此外,郑州中原万达广场已于10月28日满场开业。开业当日,来客量高达37万人,整个广场井然有序的运营场景足以证明万达商管铁军的力量。

郑州二七万达广场
三七新中心 万达升级力作
THE NEW CENTER OF ERQI THE UPGRADE MASTERPIECE OF WANDA

万达广场
购物中心金铺
36席
压轴推出
开盘在即



万达精装SOHO

均价7200元/m²含精装修

首批热销倾城
二批预约登记中

[31-56m² 全民投资金品 再创楼市奇迹]

TEL/0371 **8607 8888**

销售中心: 中国-郑州-航海路与大学路交会处
开发商: 万达集团 郑州二七万达广场有限公司

本资料图文仅供参考示意并非为要约邀请,不构成本公司对相应内容的承诺。
买卖双方权利和义务以《商品房买卖合同》约定为准。 整合推广: Together | 通和
预售证号: (2011)郑房管预字第2778号

链接: 郑州二七万达广场商业地产热销实录

2011年6月23日,郑州二七万达广场南区临街底商,开盘即售罄;

2011年9月17日,郑州二七万达广场商业步行街首批金铺开盘,当日清盘;

2011年10月26日,郑州二七万达广场商业步行街二环二批金铺和首批SOHO公寓开盘,当日劲销3个亿。