宏观调控下，企业的战略夹杂着资本的力量使中国的商业地产“野蛮”地生长着，强劲而有力。然而，随着商业地产数量激增的是不断增加的招商难、运营难，以及盲目投资、重复建设等问题和风险的积聚。

“长此以往，一批开发商会因商业地产的开发不当而导致资金链断裂，进而会影响企业乃至行业的健康发展。”业内人士不无担忧着行业的前景。

记者 梁冰

商业地产激增 “飞蛾扑火”，还是行业“救赎”？

趋势 一线城市饱和，二、三线城市蔓延

“2011年7月20日，中国银监会强调商业地产抵押贷款的风险，并且第一次对商业地产抵押贷款提出具体要求，说明国家已开始关注商业地产领域的过热信号。”升龙商业投资有限公司企划中心总监李杰认为，但商业地产是促进内需的项目，加上受调控政策的影响很小，所以成为投资的避风港。

在李杰看来，我国商业地产市场仍有很大发展空间和潜力，预计未来几年内的商业地产市场将蓬勃发展，真正属于商业地产的“黄金十年”即将来临。在一线城市商业地产开发趋于饱和的背景下，未来商业地产开发将呈现普遍向二、三线城市蔓延的趋势。

“同时，中国住宅地产的投资回报率为3%~5%，而商业地产的投资回报率则有6%~8%，二者相差将近一倍。巨大的利益也必将吸引众多的投资者前往。”李杰表示。

问题 投资和开发速度太快，风险加剧

“投资和速度都太快了，早晚会发生问题。”面对国内商业地产发展是否失衡的追问，有专家表示着担忧。

实际上，高速扩张下，风险正在隐现。

21世纪不动产的统计数据显示，截至2011年年底，上海在售的商业地产新房库存总量已经超过了住宅，达到1000万平方米以上，需要32个月的时间才能售完，而消化完上海商品住宅库存的时间，仅需15个月。

来自高纬环球监测报告同样显示，在北京已经有一些购物中心出现招租难的情况。尽管项目即将完工，但由于招租情况不利，这些本应在2012年入市的项目有可能推迟入市。

而在郑州，虽然局势不像一线城市那样严峻，但其中存在的问题也不容乐观。

河南省商业行业协会副会长何宏剑认为，由于郑州很多开发商是从做住宅转到商业地产上的，他们不注重前期的市场调研分析定位及概念规划，最终的价值或许并不会如预期般稳定攀升。

由于商业地产回报周期较长，前期需要沉淀大量资金，所以除了运营难，资金困局也在显现。

建议 调整产品结构 创新运营模式

“高速度下难免泥沙俱下，原因是我们的很多项目还没来得及思考就已开工了。”何宏剑说。

商业地产高级分析师梁焕磊指出，当购买者的预期获利不足以涵盖包括商业地产为主所耗费的成本的时候，买卖链条就会由此断裂，进而一系列问题就会相应出现。部分企业的亏损、资金链断裂乃至倒闭，通过前后连锁效应，由此会影响整个经济的发展。

那么应该如何在发展中平衡现金流，如何把商业地产开发风险降到最低呢？

“商业地产是一个完整的产业链，必须有完备的产业计划、雄厚的资金实力，还要有一批既懂地产又懂商业的复合型人才和专业化团队。”何宏剑给出了一个理性的建议。

财富大讲堂

商铺的分类（二）

上期，河南省商业行业协会副会长何宏剑主讲的是“商铺按照开发形式进行分类”，共分为7种。本期，则主讲商铺“按照投资价值分类”所包含的内容。

按照投资价值分类

（1）“都市型”商铺——绩优股

“都市型”商铺指位于城市商业中心地段的商铺。鉴于其特殊的位置以及所在地区自身的商业价值，通常，“都市型”商铺的客流量长期比较稳定，换言之，该类商铺的商业运营收益水平较高。

（2）“社区型”商铺——潜力股

“社区型”商铺之所以称之为“潜力股”，原因在于：商铺所在社区通常都要经过从无到有的过程，从不成熟到成熟的过程。实际上，一个社区成熟的过程就是价值提升的过程。

（3）“便利型”商铺——冷门小盘股

“便利型”商铺指用于以食品、日常生活用品等经营为主的，位于社区周边、社区里面、写字楼里、写字楼周边等地方的，补充大百货商场不足的小面积商铺。

鉴于其适应性较强，所以出租、转让、转租都比较容易，这正体现出小型商铺的“小盘股”特点。

之所以用“冷门”来形容，完全因为该种商铺属于市场细分的类型，很多投资者并不是很了解，但其投资价值不容小视。

（4）专业街市商铺——高科技股

专业街市商铺指经营某类特定商品的商业街或专业市场里面的商铺。该类商铺的价值和商业街或专业市场所经营的产品关系密切。

（5）其他商铺——“一般股票”

其他商铺，指除上述四大类商铺以外的商铺，包括百货、超市、购物中心、商品批发市场、非专业类商业街等里面的商铺。我们将它们称之为“一般股票”，并不是说其投资价值低，只是因为这类商铺通常由大型投资机构、开发商进行投资开发，主要采取出租经营的方式，散户可投资的空间相对较小。

洞林湖·新田城五一欢乐游热满全城

五一假期，洞林湖·新田城举办了郑州日报校园记者书画征文大赛和“南北丹青汇洞林”书画名家笔会活动。节日期间，洞林湖·新田城人流如织，来自郑州市的人们趁着假期，来洞林湖·新田城畅享美好假期，体验美好生活。 记者 梁冰

百名小记者 描摹美好生活

假期的第一天上午，洞林湖·新田城展示中心迎来100余名来自中原区六所学校的校园小记者，他们在家长的陪同下，参加了题为“城市美好生活”的少儿绘画大赛。

整个活动现场气氛热烈，小记者们用稚嫩的笔触表达自己的真情实意，比如“郑州东西比翼齐飞”、“我爱洞林湖”、“我心目中的洞林湖·新田城”、“洞林湖·新田城的蓝天和湖水”、“我在洞林湖·新田城放风筝”等作品色彩鲜艳，元素众多，代表了小朋友们心目中的美好生活之所。

南北丹青汇洞林 书画名家展才艺

5月1日上午，洞林湖·新田城和河南长生书画院联合举办的“南北丹青汇洞林——洞林书画研究院成立揭牌仪式暨南北书画名家五一笔会”活动在展示中心举行。

文化部特聘书画家聂国强、河南省长生书画院顾问孙马庄、河南省长生书画院院长孙中堂等40余位国家级、省级书画名家和行业相关领导共同来到现场。

河南新田置业有限公司总经理冯常生致辞说，洞林书画研究院的成立，既弘扬了中华传统文化，又传承了洞林湖区域的文脉。书画院和洞林湖·新田城规划建设的郑州一中实验初中、北大附中河南分校等学校一起，丰富了洞林湖·新田城的文化，增加了这里的文化氛围。

洞林湖·新田城 五一热涌全城客

整个五一黄金周期间，洞林湖·新田城现场展示中心，来人如织，仅第一天来访量就达600多人。为此，洞林湖·新田城专门在郑州国贸360外广场增加了看房直通车，由原来的每天2班，增加到现在的每天4趟。

五一期间的这几次系列活动，让众多市民与洞林湖·新田城有了更亲密的接触，感受到这里丰厚的文化底蕴，大大加深了他们对洞林湖·新田城的认同感。

据悉，从4月29日开始的洞林湖·新田城旅游文化艺术节，将持续一个月时间，整个5月份期间，这里将陆续举行一系列的活动。