

投资一个好商铺 = 捡到一个聚宝盆

细数商业地产的投资攻略

商业地产具有哪些投资价值?这是所有意向投资者都会思考的问题。

业内权威专家给出的答案是:根据经济转型和产业结构的调整,来寻找合适的投资品种,如成熟商圈中的新兴城市综合体、社区中心商业等,一直以来都面临着业态调整和升级,也给投资带来诸多机会。

郑州晚报记者 梁冰 见习记者 何岳川



德化·无限城项目效果图

重点阅读

德化新地标,郑州新名片

——德化·无限城项目投资价值分析

恢弘外观 商鼎中原

德化·无限城项目鼎状建筑外观造型,寓意商都之鼎,恢弘外观全面改善德化步行街传统形象。超宽街距、奢华中庭、阔绰内部空间布局、休闲娱乐扩容、智能化商业及商务配置、中央空调、新风系统……升级德化街商业品位,改善德化街传统形象,重塑郑州新名片。

舒适购物 绿色办公

高挑中庭,繁华舒适。高10.8米,约160平方米双层挑空精装大堂。南向出口大手笔营造天地墙三度空间;挑空中庭四面造型栏杆,充满韵律的柱列,妙趣横生。

百米长廊,彰显大气。10米宽、百米长主购物通道。主楼底层与二层架空形成开阔入口长廊,最大限度提升感官地面空间。

新风系统,是根据在密闭的室内一侧用专用设备向室内送新风,再从另一侧由专用设备向室外排出,在室内会形成“新风流动场”的原理。在送风的同时对进入室内的空气进新风过滤、灭毒、杀菌、增氧、预热(冬天)、湿毒调整,从而满足室内新风换气的需要。

双层Low-E玻璃幕,外立面雕塑感极强,巧妙运用Low-E双层中空玻璃幕,阻隔商业外立面长中紫外线,确保购物环境舒适,更凸显建筑流畅、挺拔之美。

商务高层玻璃断桥铝合金,节能环保。断桥铝合金,节能材质,隔热性优越,彻底解决了铝合金传导散热快、不符合节能要求的致命问题,同时采取一些新的结构配合形式,彻底解决了“铝合金推拉窗密封不严”的问题。

商务商业 智能便捷

极速电梯,出入便捷。商业区:-1~6层商业区,22部人字形手扶电梯,3部街角观光电梯,2部货梯。中轴区两处交会点形成环状广场引导人流动线,增加人流汇集处的开放空间;无论从地面到地下,还是从负一层至负二层,自由通行,铺位均好性极强。

商务区:7~22层中心商务办公区,6部极速电梯配置,高效便捷,让您上下班不再久等。

智能停车场,郑州罕见。地下负二层配置3层立体停车场,双进双出,采用3层升降横移机械停车设计,增加停车数量,技术纯熟。智能化控制,停车便捷,保障爱车停放安全。

德化步行街唯一潮派综合体

【-1楼】风尚~潮流精品馆

休闲精品广场、休闲吧、咖啡吧、冰激凌店、精美饰品等,应有尽有。

【1~4层】酷派~摩登体验馆

精品、运动休闲服饰、国际快时尚品牌汇聚,突显了与周边业态的差异化。

【5层】悦己~国际美食馆

中餐厅、西餐厅、茶餐厅、日韩料理等多样化特色餐饮,畅享美食国度。

【6层】乐活~动感影城

省内首家12米超高3D全景声巨幕电影院,娱乐极限,挑战新鲜。

【7~22层】中心商务区

占据大郑州商业带战略腹地,掌控社交与商务资源,打造专属CEO的社交平台。

结论:德化·无限城背靠金牌商家,坐拥核心商圈,领衔国内外一线潮牌,构建德化街最大商业阵营。品牌饕餮,吃喝玩乐;中心商务区,高效快捷。德化·无限城坐拥火车站商圈、二七商圈、地铁商圈,最大限度萃聚郑州核心稀缺资源,填补二七商圈商务及商业空白。

商铺投资大有门道 成熟商圈是首选

和投资任何产品一样,商业地产的投资也存在风险。作为一项对普通投资者相对陌生的投资项目,商业地产投资需要投资者有更加专业的知识和独到的投资眼光。

对于投资商业地产的投资者听得最多的一句话就是李嘉诚的那句“地段、地段,还是地段”,然而对于好地段的定义却时常被某些开发商模糊。中国购物中心产业资讯中心主任郭增利认为:好的地段具有丰富的历史和文化积淀,能够体现出一个城市的性格,代表着城市商业发展的最新潮流,具有难以

替代的作用,有利于吸引更多的消费者光顾,也有利于吸引更多的零售品牌进驻。

由此可见,北京和上海两个城市商业地产的核心地段无疑是王府井大街和南京路,郑州商业地产的核心地段则是与王府井大街和南京路齐名的德化街。

所以,投资者在选择投资目标的时候,成熟商圈无疑是主要方向,在成熟商圈中各种业态成行成市,互相支持,易于持续经营。在二七商圈与火车站商圈大融合前提下的德化街无疑成为投资旺地。

商圈融合暗藏商机 德化街成吸金磁场

“当前,我们的城市面临着一系列的改变,在这些变化过程中,蕴藏着诸多的投资机会。”曾有行业内专家如此断言。

在他看来,未来几年内郑州商业地产投资的主要方向将集中在在面临升级改造的中心城区——火车站、二七商圈,通过政府对老城区的升级改造,该区域内的基础设施将会逐步完善,老商圈将逐步升级为城市商业中心,这对于投资市场来讲,无疑将是一次机会。

“尤其是在地铁1号线、3号线、6号线开通,二七广场、火车站两大商圈完成升级融合之后,连通两大商圈的德化街将会成为众投

资者成就财富梦想的热土。”该专家强调。

2002年12月,德化街被改造成郑州市首条步行商业街,成为沟通火车站商圈、敦睦路银基商圈和二七广场商圈的走廊。

如今,德化街正在迎来一场革命性的变革。郑州市对二七和火车站商业区的最新规划,以及郑州地铁带来的发展机遇,为德化街带来了新的生命力和巨大发展契机。在德化街的中央位置,已经破土动工的德化·无限城项目无论从区域地段、项目规划还是商业增值等方面,都以极大优势立于德化街王冠之上,欲做德化新地标。

“以往的经验告诉我们,只考虑地段因素无异于按图索骥,所投资项目的商业定位、规划程度、开发商实力、产品特性、经营能力等实力均同样需要着重考虑。”某商业地产专家表示,定位和规划是一个商业项目的灵魂,定位和规划关乎产品的升值潜力和升值空间,如果一个商业项目的定位有偏差或者规划不合理,成功的可能性很低。而开发商的实力则体现在经营能力和管理能力上,没有足够实力的开发商是不会获得政策的扶持和合作伙伴的支持的,同样也经营不好项目。

河南省发展和改革委员会经济研究所副所长王琪认为:德化·无限城定位为集时尚休闲娱乐、购物、餐饮、办公、旅游为一体的大型现代商贸综合体,从整体上提升德化街的品位,并且能带动二七特色商业区的建设,加之政策的扶持,其未来发展不可估量。

意向客户王先生同样对德化·无限城项目充满了信心:“德化街一直以来都是郑州最为繁华、成熟的商业中心之一,钱投在这里,比较放心。再加上德化·无限城项目是老城区升级改造的主导行为,一定少不了政策的扶持,未来这里的铺位肯定还要升值。”