

年增速 12.5%

中国商业地产或步入新一轮上升期

中国首个商业地产指数系统前日发布



随着中国城镇化进程的加速,一线城市的商业升级,中国商业地产已经走过躁动,步入新一轮的理性增长。然而泡沫论、空铺潮、电商冲击等让本已纷繁复杂的市场充满更多不确定性,商业地产对于市场数据依然饥渴,行业更期盼一组透视市场发展脉络、展望未来趋势的风向标。RET睿意德中国商业地产研究中心历经两年的深度调研和专业分析,于4月22日发布中国首个商业地产指数系统。该指数系统综合了宏观经济、商用土地、租金及空置率等数据,考虑到商业地产的特点以及电商与实体商业的竞合发展,更纳入品牌零售商及商业地产O2O的发展指标。作为商业地产行业的重要参考指标,这一指数系统展现商业地产更多规律性、趋势性的变化和发展轨迹,为商业地产投资及战略决策提供依据。

郑州晚报记者 梁冰

商业地产进入波浪形上升阶段 市场分化加剧

尽管面临电商的巨大冲击以及阶段性供应量过剩,2014年第一季度,中国商业地产市场已蓄势展开第二轮上升期。RET睿意德中国商业地产研究中心最新发布的中国首个商业

地产指数系统显示,中国商业地产仍以年增长12.5%的增速继续跃进。最新的中国商业地产指数为133.9,同比上涨12.5%。

RET睿意德中国商业地产

研究中心总经理陈曦表示:“最新的中国商业地产指数反映了商业地产在经历一轮狂飙后开始进入波浪形上升阶段。同时,市场分化日趋加剧。”

商用土地溢价走低 部分城市人均面积超警戒值

RET睿意德中国商业地产研究中心发布的2014年第一季度中国商用土地指数显示,2012年下半年是商用土地成交高峰期,商用土地投资热情高涨,在2012年第四季度达到顶峰,中国商用土地指数达到118.8。但2013年第三季度中国商用土地市场出现了市场拐点,到2014年第一季度,中国商用土地指数跌落到79.9,同

比下降幅度高达29.4%。RET睿意德中国商业地产研究中心预计,历经3到4年的建设周期之后,中国商业地产项目供应量也将在2016年至2017年之间达到高峰。

商用土地出现市场拐点的原因在于,二线城市逐步上升的空置率和较低的租金回报。开发商在二线城市获取商业用地的意愿因此降低。

仅郑州在2014年第一季度就有7宗商用土地流拍。而伴随着大量的商用物业开发,部分城市人均商业面积已超过警戒值,巨大的招商压力已充分印证这一点。在此背景之下,各地政府商用土地的出让规模逐步收缩,至2013年底回落到历史较低水平。此举将有利于商业地产中长期的良性发展。

全国甲级写字楼 未来三年七成来自二线城市

2014年第一季度全国商用及写字楼物业的租金水平呈现平稳发展,但一线与二线城市租金走势分化,一线城市租金水平继续稳定上扬,空置率维持5%的低位,稳定的现金流收益也催生了大宗交易,基汇资本以9.28亿美元收购北京盈科中心,成为国内最大单项物

业收购案。

与此相比,几乎所有的二线城市,正处于第二产业向第三产业过渡的阶段,这极大地刺激了政府发展楼宇经济与产业新区的信心。预计未来三年内,全国甲级写字楼新增供应量中将有近七成来自于二线城市。而一季度二线城市

写字楼空置率已接近30%,租金长期低迷。RET睿意德中国商业地产研究中心总经理陈曦认为:“就二、三线城市而言,在堪忧的环境中,针对性地考虑产品增值策略,打造所属城市的‘蓝筹’办公项目,或成为破局,并刷新市场最高租金的有效手段。”

万象中原时尚地标 正式开门纳客

4月19日,由华润置地投资开发并管理,经过4年的规划、招商,定位于集购物、餐饮、休闲、娱乐为一体的全客层一站式时尚购物休闲场所“郑州华润万象城”正式盛大开业。近百国内外商业品牌签约入驻,Ole'超市、冰纷万象真冰滑冰场、金标百盛等更是首次入驻河南。由此,二七商圈定位与档次的提升开始全面加速。 郑州晚报记者 范建春



前夜“首届中国城市时尚盛典”华美绽放

在华润万象城开业的前夜,4月18日晚,由中国最大的时尚媒体——时尚集团原创打造的“群星万象 璀璨之夜——2014中国城市时尚盛典”在郑州华润万象城隆重举行。

郑州华润万象城作为中原地区目前最高端、最具影响力的综合性一站式国际消费中心,其独一无二的时尚意义与品牌消费力将促使其成为时尚生态圈中的重要成员之一,它的诞生将无疑代表着中原地区

的时尚风向标。因此,时尚集团将首届“中国城市时尚盛典”落户于此,意在全面推动二线城市的时尚消费力升级。

在当晚的“中国城市时尚盛典”中,众多明星汇聚一堂。吴莫愁、曾一鸣激情献唱,红透大江南北的“古惑仔”陈小春亦将魅力登场,更有著名美籍女企业家羽西亲临助阵……此外,本次盛事也成为首个权威发布郑州年度时尚事件的时尚类

盛典,跨界多年的著名设计师马艳丽,中国首席超模马青,呼唤汉文化崛起的《汉字英雄》、用文字征服世界的文化商人路金波……豫地诞生的众多风云人物在现场与我们分享关于城市、关于人生的时尚感悟。整个盛会通过对时尚、风格、文化、榜样4个板块的发布和解读,中原消费者见证的不仅是时尚事件的权威发布,更有对时尚生活的全新领悟。

当天 万象荟萃,本地消费体验的全新升级

作为华润置地旗下的第六座万象城,郑州华润万象城成功地沿袭了深圳万象城10年以来始终坚持的高品质时尚定位,以及强大的品牌聚集力。

郑州万象城管理中心总经理朱总表示,郑州华润万象城都市综合体的入驻,以全客层一站式的全新定位,带给消费者的将不仅仅是一个购物中心,更多的是一种全新的高端时尚生活方式与消费体验中心。这种方式将给中原人民在消费理念和生活方式上产生巨大的变化。郑州万象城秉承华润发展数年一贯的国际化设计、丰富的品牌组合经验和独特的商铺设计理念,提倡“以人为本”的服务体系,从消费者真正的需求出发,全方位提供舒适、便利的购物体验。

记者在开业当天的万象城看到,总建筑面积超22万平方米的万象城像是一个包罗万象的高端商业航母,内部购物动线流畅、舒适,业态组合及品牌量极其丰富,商业硬件水平更是国内一流。其中,Ole'超市拥有3671平方米的经营面积,近2万种商品,进口商品约占总商品的

70%。体验式业态冰纷万象冰场,则是中国最大的商业连锁真冰场,也是目前郑州专业标准最高的室内真冰场,并配有专业的滑冰教练,可以培训的项目包括但不限于花样滑冰等,同时,可以举办各类冰上比赛及娱乐项目。

此外,郑州华润万象城还进驻了Jean Louis Scherrer、Sammy、Gegina、nisiss、FABI、Maryling等国际名品业态;零售业态中包括总统眼镜、妍丽、initial、CK Performance、COCOON、Finity、Salad、Desigual、Lollipops等品牌;品位高端且首次入驻的餐饮品牌:港式餐厅太兴、香港满记甜品、江南厨子、江南味道、金牌小龙、太平洋咖啡、Genius-at-work、菜系极大丰富也是郑州万象城的一大亮点;儿童家居休闲娱乐业态包括Holpe+、Mother care、玩具反斗城、星际传奇、Haircode(该美发美容连锁店为很多港台明星御用的,如邓紫棋)、Harborhouse、佳之优品……上述品牌均属第一次进驻郑州,这不仅为消费者提供了一个多元化的购物场所,更是成为人们光临此处的必选理由。