

商业地产: “快煮”行不通时 不妨“慢炖”



过去5年,郑州商业地产市场发展迅猛,从2009年开始,印象城、郑州凯德广场、国贸360广场、中原万达广场、二七万达广场、郑州万象城、丹尼斯大卫城……越来越多购物中心的开业,让曾经的“商城之殇”焕发出中兴的气象。

然而,相较于武汉、成都、杭州等二线城市,郑州的商业地产市场还略显稚嫩,存量虽大,真正优质的物业并不算多,最直观的是,同质化产品严重,库存量居高不下,去化周期持续攀升,供需矛盾进一步加剧。而与此同时,房企们正积极探索“轻资产”之路,前路是否光明? 尚需仔细厘清。郑州晚报记者 王亚平

高库存:“快煮”行不通时,不妨“慢炖”

如今,中国商业地产已结束了高速增长期,从增量资产时代变为存量资产时代,而如何盘活和退出成为考验市场的新命题。

不止郑州,商业地产高库存是全国大多数城市都需要面对的问题,对于此现象,三益中国总裁高栋直言:“我其实不主张商业地产一味追求高去化率,无数实例表明闪售掉的商业在后期经营上都存在较大的隐患。”

他表示,去化型商业由于未来经营者构成复杂,后期维护难度较大,而自持物业拥有统一的规划、招商、经营、管理模式,存活率要高上许多。此外,对开发商来说,如今商业地产中自持物业的回报长期来看往往是高于出售物业的,还会带来增值效应,风

险也相对低一些。而自持物业也能起到“资金杠杆”的作用,让商业地产的金融属性得以彰显。

面对开发商手头上沉淀越来越多的资产,如何“减负”,高栋表示,对于一些优质的资产,房企可以通过经营变成企业长期稳健的现金流,因为商业地产开发是个很复杂的产业链,是一个比拼“内力”的过程,在“快煮”行不通的时候,不妨“慢炖”。

反观河南市场,商业地产专业分工、产业链良性生存受到普遍漠视,链条上的各方不是共筑而是蚕食,从而导致商业地产开发效率低下,不确定的人为因素不断增加商业地产经营风险和试错成本,这才是阻碍行业发展最大的隐患。

轻资产:考验房企资本获取和商业运营能力

如今,房企们争先走上“轻资产”之路,前路是否光明? 值得仔细斟酌。

目前的房地产行业,轻资产的类型有很多:如以彩生活模式为代表的花样年、绿城为代表的代建模式、万科和朗诗的小股操盘,以及保利、晋愉的地产基金等。

所谓“轻资产”,指的是房地产运营从赚取资产升值收益走向赚取增值服务收益,这样的模式能否放之四海而皆准?

业内人士指出,尽管“轻资产”在资本市场备受追捧,但表现并不如意,房企的轻资产业务仍非其主营业务,收入贡献有限。一方面是房企还在试水阶段;另一方面,地产基金投资、社区化服务的市场也还在培养之中。

高栋指出,由“重资产”向“轻资产”转型是商业地产的发展方向,但轻资产还有很长的路要走,因为这考验房企的两种能力,第一是资本的获取能力,第二是商业的运营能力。

“轻资产战略背景下,商业地产成熟的服务模式,其实是立体的战略组合,其核心是通过优化资源配置和放大效率优势,进而提升整个效率水平和盈利空间。”高栋深谙“全产业链”商业模式之根本是为开发商创造利润,其核心竞争力是成熟的设计标准及招商运营的管控体系。而三益中国近几年也正是在“构筑产业链、服务资本化”上日臻完善与成熟。

秉承赤子初心 传承中原文化

2015建业绿色基地·中原传统民居摄影大赛颁奖仪式暨河南民俗保护研究专业委员会成立仪式举行



12月26日上午,2015建业绿色基地·中原传统民居摄影大赛颁奖典礼暨河南传统民居与民俗保护研究专业委员会成立仪式,在建业绿色基地——建业大食堂宴会大厅成功举行。

本次大赛以“影像中原,时光筑语”为主题,通过专业摄影、外拍采风等形式,对中原传统民居现状进行记录梳理。历经3个月的广泛征集,大赛组委会收到了全国各地的专业摄影师及摄影爱好者发来的3000余幅作品。通过层层筛选,由专业评审评选出金、银、铜奖及优秀奖,本次颁奖典礼上建业集团董事长胡葆森等领导嘉宾为获奖者一一颁发奖品。

“在我国经济快速发展的今天,企业应该自觉、主动地承担起文化传承与保护的责任,我们将继续沿着这条路将中原文化、民族文化不断地传承下去,让子孙后代在中国传统文化的土壤上将国家建设的更加强大。”胡葆森董事长在仪式致辞中表示,中原传统民居、民俗是整个河南文化的重要组成部分,对其的保护具有重要的文化传承意义。

作为建业集团第一个现代农业综合体项目和建业大服务体系的重要组成部分,建业绿色基地以本次大赛为契机,集聚各界力量,联合文物建筑及非物质文化遗产保护领域资深专家,共建河南传统民居与民俗保护研究专业委员会(简称“河南民俗保护专委会”)。

河南民俗专委会隶属于河南省网络文化协会,由建业绿色基地联合文物建筑及非物质文化遗产保护领域的资深专家于2015年11月发起成立,为响应国家积极引导和鼓励社会力量参与文化遗产保护的号召而成立的非营利性社会组织,是河南首个由企业 and 行业专家共同发起的,针对传统民居、民俗文化保护与研究的专业组织。

河南民俗专委会的成立把乡土文化遗产所包含的亲缘、血缘、地缘、情缘传承并融入当代生活,在河南传统文化遗产保护与社会公众之间架起互动的桥梁,在为河南传统文化保护和创新的模式做出积极探索的同时,更彰显出建业集团浓郁的地域情怀及“根植中原,造福百姓”的核心价值观。赵娟

河南省房地产业商会举办对接人联席会

12月25日,河南省房地产业商会在东方鼎盛中心举办对接人联席会。

据了解,企业如何用好商会独有的数据、土地、金融等资源,如何反映诉求、品牌保护、降低成本,这是企业对接人沟通传递商会资源信息的重要任务。

会上,商会八个部门的负责人首先介绍了各部门的核心职能和服务,加强了大家对商会工作的认知,并对接下来的工作进行了汇报。随后,各企业对接人踊跃发言,充分交流,表示会后要积极向董事长汇报,研究如何用好商会资源,让企业少走弯路,现场交流十分热烈。

河南房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京在总结发言时指出,会员企业要选好对接人,发挥对接人作用,当好商会和会员之间的桥梁纽带,重视商会通道,用的越好,受益越多。商会将定期举办对接人联席会,并建立机制,实现资源共享。赵娟

寻王诀

全产业链

郑州地产『双榜王』