

# 商业地产能否取代住宅地产?



强有力的打压使住宅地产的轰鸣引擎逐渐熄火,四面开花的商业地产在很长一段时间内无法取代住宅地产在中国资金链条上、地方财政上的地位。政策之眼已经瞄上了商业地产。房地产开发商假道商业地产增加融资渠道之路,不可能走远。

据《中国证券报》9月13日报道,多家银行日前收到监管部门关于风险防范的通知,要求对近期炒作升温的商业房地产保持高度警觉;银行要密切关注投资投机活跃以及未采取限购等措施的二三线城市房地产市场风险。

商业地产已处于恶性竞争状态,高涨的租金、居高不下的商铺销售价格反而会拖累当地商业的发展。中购

联研究的104个一二三四线城市中,累计开业购物中心2795家,二线城市独占1400家以上。

商业地产被视为住宅地产之后的最后一根救命稻草,购物中心发展过快,导致人才极端匮乏,商业物业人才泡沫化现象严重,反过来恶化了商业生态。9月10日,万达集团商业地产研究部副总经理、万商俱乐部主任杨泽轩感慨,住宅市场与商业地产目前犹如冰火两重天,坦言“商业地产圈的人才稀缺到泡沫的地步”、“人才稀缺、佣金节节攀高”。

一些开发商此前没有商业地产经验,或者资金实力不强、招商不力、物业管理效率低下,一些开发商缺少成熟业态,以出售商铺为主回笼资金,将购物中心隔成一间间没有核心商业形态的鸽子笼。媒体披露,杭州一些商业物业9年间商铺租金涨了6倍,售价涨了5倍,而中西部地区大城市很多核心地区的商业物业已经达到每平方米4万元

以上的高位,真正购房从事商业者很难收回成本。

商业地产泥沙俱下,包括大型商业地产企业在内的企业,以购物中心内配建的住宅地产回笼资金,名为商业地产,实为住宅地产。一些借商业地产概念炒作之机高价销售,本质上与炒作住宅地产没有任何区别,这一部分是商业地产的泡沫,时间一长就会消失。

商业地产趁住宅地产限购之机汹涌而来,但与住宅地产不同的是,商业地产持有成本高,看商业环境脸色行事,不容易形成泡沫。在商业地产早期炒作过后,如果当地商业环境不佳,商户无法获得合理回报,租金价格就会下挫。

我国商业物业在总体房地产投资中仅占20%不到的比例,已经进入调控的视野,不可能在信贷等领域得到优待。借商业物业炒作土地与住宅地产,受持有成本高、商业环境严苛的制约。以商业地产取代住宅地产的地位,不可能。

叶檀

## 合肥柏庄春暖花开一期盛大开盘



9月17日9:18,在一场大气澎湃的女子乐鼓表演中,合肥柏庄春暖花开一期开盘盛典在营销中心景观广场上隆重开场。合肥柏庄春暖花开首次开盘亮相受到集团及各项目公司领导的高度重视,各位领导均于开盘当日莅临了柏庄春暖花开开盘盛典现场。

本次首度开盘,合肥柏庄春暖花开推出1#楼与2#楼,共368套房源。其中1#楼33层,2#楼17层,户型主要是面积在86-126平方米的三房,赠送面积较多。购房者手持身份证件、购房顺序号以及2万元订金,在主持人的喊号下,按照号牌顺序进入购房区选定房源。开盘当天购房者也可享受到重重的优惠,一期认购成功,将获得5000元的优惠券冲抵房款,在此基础上,120m<sup>2</sup>以上的户型,每平米再优惠100元,120m<sup>2</sup>以下户型优惠80元/m<sup>2</sup>。另外签订购房合同后,根据不同的交款情况将有不同的激励优惠,最高优惠可达4万多元每套。

除了无可挑剔的产品以外,柏庄·春暖花开的气魄也引得无数客户赞叹不已:提前三天公示所有房源的价格,在合肥绝无仅有!9月14日,发放选房顺序号,当天就有300多组客户到场领号,客户的热情不可阻挡!

短短9个月,柏庄春暖花开不断地创造奇迹,让东城一次次沸腾,也让合肥东城备受市民瞩目!

## 和平盛世 业主座谈建和谐社区

9月17日,和平盛世销售大厅的二楼会议室,来自淮矿地产的领导以及众位购房业主欢聚一堂,就未来共建和谐社区、美好大家庭等一系列话题,展开了会谈。

座谈会现场,业主周女士谈道,和平盛世的产品品质与性价比都相当高,自己通过参加几次业主活动后,更加喜欢这座社区体现出的文化与服务,现场看到了这么多“未来的邻居”,非常高兴。

更多业主觉得此次活动具有实际意义,业主王先生动情地说:和平盛世的业主活动每周不断,让我们业主及时了解到项目的进度,认识一些未来和自己生活在这里的人们,虽然现在还没有入住,但大家经常都能够聚在一起参与活动,并建立感情,对社区未来也更加认可和信赖。

项目相关负责人表示,随着业主不断增加,社区运行机制不断优化,商户不断引入,未来将有更多实际回馈给予广大新老业主,今后依然将不定期开展各种业主活动,及时了解业主需求,随时优化项目,增进业主情感交流,营造社区的理想生活氛围。

在社会各界的期待之下,和平盛世全新房源即将启动,93-243m<sup>2</sup>法式高层,将带给更多人幸福的家园。

## 左邻右舍都是运动员 万科业主运动员不一般

9月17日上午9:00,首届万科业主运动会合肥赛区的比赛在万科·金色名郡会所拉开帷幕。当日来自金城华府、金色名郡等项目的1000余名业主参与了比赛。此次业主运动会共设置了乒乓球、羽毛球、象棋、五子棋、三人斗地主、八十分等6个项目的比赛,考虑到实际情况,活动分儿童组、少年组、成人组举行。

张明龙

### 人气火爆 比赛现场人声鼎沸

当日上午9:00记者赶到了位于合肥市蜀山区望江西路205号的万科·金色名郡接待中心,现场的热闹景象远远超过想象。

9:10,主持人介绍了当天比赛的项目、游戏种类等。据了解,此次运动会共设置了乒乓球、羽毛球、象棋、五子棋、三人斗地主、八十分等6个项目,活动分儿童组(10周岁以下)、少年组(11~17周岁)、成人组(18周岁以上)三组。每项比赛的前三名可获得价值人民币

100-300元的精美礼品一份。

在比赛进行的同时,从上午10:00开始,主办方在比赛主场馆外安排了精彩的演出。杂技、民间艺术表演等活动,博得了围观群众的阵阵喝彩。现场还有很多的趣味游戏,每个整点也安排了价值5000元的幸运大抽奖的环节。

### 重在参与 六旬老翁披挂上阵

上午9:30,运动会各比赛项目同时展开比赛。记者随同选手们进入比赛场馆。运动会的主场馆设在金色名郡的会所内,负一层为羽毛球、乒乓球比赛区域,一层则设有象棋、五子棋、三人斗地主、八十分等棋牌类项目的比赛场地。

在场内记者看到,参赛的业主年龄层次跨度很大,既有10来岁的小朋友,也有六旬开外的老人。“特别是体力运动项目,乒乓球、羽毛球的参赛队伍里,仍然能见到这些老人家来比赛,感觉我们这项运动很成功。”一位服务比

赛的志愿者这样对记者说。

### 增进和谐 万科用行动来阐释

“这样的参赛规模、参与热度都是其他活动无可比拟的,这也能真正让业主们投入身心进来玩。”主办方相关人员介绍道,类似于DIY等楼市活动很难真正吸引人,也很难有实际效果,而这样的社区运动会,大家在一起打打球、玩玩牌、下下棋,无形之间把人与人之间的距离拉近了。

除了场馆内相对正规的比赛项目,在室外,射飞镖、跳绳、桌上足球、智能魔方等活动也真的使业主们像是在一个大家庭里聚会。

作为全国知名的房地产住宅开发商,万科在全国赢得了良好的口碑。万科不但注重建筑的品质,而且注重为社区业主打造丰富的精神家园。“这次活动,我们也是在用行动做到我们的承诺。”一位万科地产领导赛前表达了这样的观点。

## 星隆别具新特色 开盘狂销超八成

9月17日,在万达威斯汀酒店,合肥星隆购物广场产品推介会暨主力商家签约仪式,在万众关注中隆重举行。

下午1:00多,万达威斯汀三层已是人山人海,客户也都互相谈论。合肥星隆购物广场是安徽唯一一个打造40000m<sup>2</sup>的儿童商业的综合体。21000平方米的世界500强大润发、7700m<sup>2</sup>的中影三强星美影院的阵容也可谓豪华!包河区繁华核心地块,是连接市中心和滨湖新区两个重要经济区域,周边的高档小区云集,周围交通便捷,在项目启动之初就受到全城市民的关注。

下午2:30,伴随着美女主持娟子的华丽登台,一场精彩纷呈的产品推介会正式开始!地矿置业何总热情洋溢的致辞,让众多到场嘉宾更加深刻地了解到作为国有开发企业地矿置业雄厚的实力,对地矿置业打造合肥、芜湖、宣城

等地“星隆国际”本土最具影响力商业地产品牌的实力不容置疑。

地矿置业曾总说,合肥星隆购物广场项目是合肥独具特色的商业综合体项目,它由日本MAO一级建筑师事务所创办人首席建筑师毛厚德先生精心规划设计。三大主广场,宽7米商城主入口,1000多辆超配停车位,6米层高全景式商业为这座商业综合体奠定了坚实的基础。儿童主题、都市女性主题、幸福之家主题完美诠释了合肥星隆购物广场的内核。专业的商业管理公司用八个“统一”为项目的后期运营提供了保障。

而将活动推向高潮的则是沙画表演艺术家用其独特的表演形式,将星隆购物广场从无到有,从拔地而起到热闹非凡的景象一一展现。最后在400多名的准业主见证下,地矿置业何总与君涵投资集团汪总正式签约,同时也代表40000平米的星光少儿城正式进驻合肥

星隆购物广场,为星隆购物广场再添一颗财富新星。

下午4:30,伴随着推介会最后一个节目的落幕,现场认购正式火爆开始,准业主们按照之前的认筹号按序进入选房区选房。场内人潮涌动,几分钟后,大屏幕出现第一位客户成功选定合肥星隆购物广场一层商铺,现场掌声不断。就这样第二位、第三位……直至傍晚18:40,令合肥房地产界震惊的消息传来——合肥星隆购物广场一期开盘劲销80%。据悉,星隆购物广场此次开盘推售的主要是D区沿望江东路的一、二层商铺和8、9、10三层写字楼,而其国企的开发背景、12年的超高返租销售模式正是此次开盘劲销的亮点之一。为了更好地满足未买到商铺的准客户,地矿置业可能会在近期加推二期部分商铺,到时会有更多的低投资门槛、高回报的小铺面出售。