市场观察 开栏语

又是新的一年，为促进编读互动，增加《楼周刊》的可读性和专业性，《楼周刊》从今天起开设约稿专栏，邀请业内权威人士针对楼市现象或者市场热点，说说观点、谈谈看法，希望能为业界同仁和普通市民提供一些参考意见，购房者在购房过程中遇到的各种疑问，也欢迎与本刊联系。

洛阳商业地产如何突围

目前，洛阳商业地产空置率居高不下，但投放量却逆市放大，出现商住冰火两重天的尴尬。而洛阳万达广场却以满场开业、零市场培育期的盛况给我们上了生动的一课。面对这一状况，所有关心洛阳商业地产的人都会发出这样的疑问：洛阳商业地产究竟怎么了？哪些问题值得我们研究？突围的方向在哪里？

（资料图片）

洛阳商业地产怎么了

供需失衡 空置率高

商业地产的高售价高利润，带来投放量不断放大：一方面商铺销售疲软，另一方面“有路就有铺，无街不商”，能建两层绝不建一层，进深能大只管大，满铺的大底盘屡见不鲜。供需失衡导致空置率居高不下，销售受阻。据精顺房地产研究院对本土商业地产几年来的追踪数据显示，2007年末洛阳商铺空置率已突破50%，严重失衡的供需态势很难在短期内改观。

住宅模式开发商业地产

商业地产核心是商业，其次是地产，商业地产首要解决商业运营问题。而大多数开发商仍习惯于以住宅模式开发商业地产，只求一卖了之，不想涉及后期运营。有的认为引进了主力店就万事大吉，其实辅店运营缺位一样影响整体利益；有的不考虑业态选择，建好后才“撒网式”招商，“大王”、“喽啰”一把抓。漫长的市场培育期、低廉而一成不变的租金，投资回报率何从谈起？

同质竞争需“计划生育”

中州路沿线从周王城广场到牡丹广场，仅百货业态就有7家之多，大量同质化的商业形态扎堆竞争，最终影响到的不是某一个商家，而是商业地产的全局。

洛阳商业地产突围之道

2009年岁末，洛阳万达以满场开业、零市场培育期的盛况，在洛阳商界创下一个纪录：开业前实现100%招商的主体商业。

万达目前和17家跨国企业签订了战略合作协议。战略合作协议有四个层面：第一，共同选址。合作伙伴统一意见后最终敲定。第二，技术对接。第三，平均租金。万达将购物中心视为长期发展的产业，为提高与主力店租金方面的谈判效率，合作伙伴内部确认平均租金概念：根据城市类别对应三档租金。第四，先租后建。租约签订后，再投资建设。上述四点一并被称为“订单地产”。每个主力店都按合作伙伴的需求量身定做，形成了项目竣工即可开业的有利条件。除此之外，科学的业态组合、自持与销售兼有的获利模式、品牌催生蝴蝶效应，也为洛阳商业地产的突围提供了模板。

甄别业态 有的放矢

只要是交通干道，沿线商业裙楼从三层到五层屡见不鲜。千篇一律大格局的结构俨然都按照购物中心打造，出现了“主干道=商业中心”的认识误区；有的甚至明明属于社区型商业，却被建成一二十米进深两三层的独立商铺。试问经营什么？谁来消费？

单纯以交通的便捷来理解商业地产是有误区的。事实上，不是地块交通条件优越就一定适合建大型商业中心，因为商业地产与人口规模、收入水平等区域属性存在决定性关系。不同的商业区属性、不同的地域有不同的匹配业态。城市中心型商业区最适合珠宝、服饰等高租金业种支撑的百货业态；副城市中心型商业区最适合休闲娱乐、康健等新兴业态；区域中心型商业区适合的业态非超市莫属；城郊区域最适合的业态为建材、家居等专业市场。

可能不是最好的，但必须是最适合的，业态对路是商业地产的“丛林法则”之一。

整合资源 重视运营

开发商实质上就是资源整合商，调配外围资源为我所用，将这些“珍珠”串联成光彩夺目的项链。

例如，为了避免“先建房后敲墙”的二次建设，通过聘请国内专业商业规划机构，对项目进行前期规划，就能实现业态需求与产品设计的无缝对接，变削足适履为量脚做鞋。同样，招商和运营等都可由各专业公司担纲，而非住宅开发模式下的物业管理公司。

放水养鱼 持有何妨

销售和持有都是商业地产的开发有两种获利模式。

对于大量滞销存量商铺，完全可以采取“放水养鱼”的持有策略：以先期免租金、限时低租金的方式将合适的业种吸纳进来，通过一定时间的市场培育，待市场经营状况步入正轨，租金稳步提高到合适水平后，再将产权全部或者部分出售。稳定的经营、租金的上涨对商业物业的销售来说是水到渠成的事，且能最大程度体现物业价值。

相对于独立产权商铺的出售，许多商场式“虚拟产权商铺”采取持有方式是最好的。这种商铺的属性和地段决定价值的独立商铺不同——由整体经营状况决定投资前景。产权打散销售，市场接受度差变现力弱，且风险因素使银行不予贷款。与其艰难变现，不如通过持有自营，在获得稳定租金收益、资产沉淀的同时，商场还可以成为融资的渠道。

持有模式对现金流的压力，除了经营性物业抵押贷款，还可通过以下三种融资方式解决：商业项目内侧开发住宅，借助住宅变现获得现金流；如果地块性质限制不能配建住宅，可在商业物业上面建商务公寓或写字楼；若两者都不行，可采取一层临街独立商铺出售的变现方式。

（资深策划师 郭嘉伟）

■编后

从这几年商业地产的经历看，凡是想卖了就跑的开发商，很少能跑脱的，投资者已经不傻了。只有遵循市场规律，整合专业资源，静下心先做商业，再做地产，才是商业地产之王道。

洛阳市经济适用住房购房资格公示(二)

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程，是解决城市普通居民住房困难的重要途径，是搞活房地产市场，促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件：具有洛阳市城市常住户口；无房户或住房困难户；属低收入家庭；大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市住房公积金管理中心（住房委员会办公室）2楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审，现予公示，公示期限为2009年12月31日~2010年1月8日。对购房申请人的购房资格有异议的，请拨打举报咨询电话：64812624，如情况属实，将取消申请人购房资格。

洛阳市住房委员会办公室

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
9538	石艳果 韩龙须	白马集团 中信重工机械公司	衡山雅居
9539	张运红 蒋海波	一拖柴油机公司 洛阳佩克瑞德商贸公司	衡山雅居
9540	关丽萍	洛阳中油燃化销售公司	衡山雅居
9541	崔建民 曹爱英	中信重机 无	衡山雅居
9542	李晓林 郭培培	中信重工铆焊构件厂 无	衡山雅居
9543	郑延洪 郭　茹	洛阳宏宣机械公司 矿山厂	衡山雅居
9544	张　健 刘　英	无 无	衡山雅居
9545	李跃斌 裴秦洁	洛阳轴承公司 洛阳轴承公司幼儿园	衡山雅居
9546	魏意民 楚俊云	一拖公司第三装配厂 无	衡山雅居
9547	吴秋红 刘发明	无 无	衡山雅居
9548	杨红霞 李洪朝	无 无	衡山雅居
9549	孙建伟 汪景辉	中信重工齿轮箱厂 中信重工公司	衡山雅居
9550	刘嫦娥 姚辰宝	洛阳风动工具厂 洛阳一拖	衡山雅居
9551	李　涛	无	衡山雅居
9552	叶　豫	洛阳博铭达计算机技术有限公司	衡山雅居
9553	王长顺 马圆萍	洛阳市福隆铝业公司 洛阳市福隆铝业公司	衡山雅居
9554	孙月菊 邓朝锋	中信退休 无	衡山雅居
9555	刘建甫 张红霞	一拖能源公司 无	衡山雅居
9556	马素侠	一拖通达机械公司	衡山雅居
9557	刘志武 张珍珠	洛阳重工运输有限责任公司 洛阳中原客运场站有限责任公司	衡山雅居
9558	孙应杰 朱晓红	中信铸锻厂 无	衡山雅居
9559	余运海 张玉玲	中信重工公司铸锻厂 星光大道KTV	衡山雅居
9560	宋　华	一拖收获机械公司	衡山雅居
9561	翟秀琴 侯德安	一拖集团 一拖集团	衡山雅居
9562	郑洪义 赵玉凤	一拖集团 一拖集团	衡山雅居
9563	李文萍 耿跃进	一拖集团 一拖集团铸造公司	衡山雅居
9564	唐丰杰 闫志红	一拖齿轮厂 无	衡山雅居
9565	银　娣	无	衡山雅居
9566	王　霞	一拖物流公司	衡山雅居
9567	沈　宏 姜付超	洛阳润昌窑业公司 洛阳润昌窑业公司	衡山雅居
9568	韩昌宏 苑　静	洛阳LYC轴承公司热处理厂 洛阳诚威工业公司	衡山雅居
9569	刘红专 李　微	中信重工 无	衡山雅居
9570	李艳辉 常宝宝	无 洛阳古城有限公司	衡山雅居
9571	程席武 张永楠	中信重工股份公司 无	衡山雅居
9572	肖万松 陆　昕	设备工具公司 原销售总公司	衡山雅居
9573	赵　芳 刘俊杰	中重质保部 洛阳轴承厂	衡山雅居
9574	张志宏 张晓利	中信重工 中信重工	衡山雅居
9575	练　华	一拖神通公司	衡山雅居
9576	海　伦 于　峰	无 河南惠普置业有限公司	衡山雅居
9577	王占东 郭利萍	洛阳中重发电设备公司 无业	衡山雅居
9578	孙武超	郑州路办事处	衡山雅居
9579	孙振军 郭慧茹	无 无	衡山雅居
9580	施燕玲	无	衡山雅居
9581	宋艾香 康福光	一拖集团洛阳福莱格公司 一拖集团洛阳福莱格公司	衡山雅居
9582	李志鹏 朱　蕾	洛阳涧西区城建监察综合执法大队 无	衡山雅居
9583	张亚利	洛阳河伯特油有限公司	衡山雅居
9584	崔宇红 宋文强	无 洛阳一拖职业教育中心	衡山雅居
9585	任海利 徐志超	洛阳市涧西区百姓鞋业 洛阳恒高重型机械有限公司	衡山雅居
9586	刘宁宁 陈静超	无 无	衡山雅居
9587	程玉海 李圆圆	四监狱 洛阳涧西区玉峰饮品经销部	衡山雅居
9588	杨建华 叶爱芹	退休 退休	衡山雅居
9589	赵家超 魏艳华	洛阳轴承集团众诚金切有限公司 洛阳LYC轴承有限公司	衡山雅居
9590	黄　伟 王玉萍	一拖工程机械有限公司 洛阳轴承集团众诚金切有限公司	衡山雅居
9591	吕利伟 张茉莉	一拖柴油机有限公司 偃师市综合高中	衡山雅居
9592	牛海梁	一拖柴油机公司装备部	衡山雅居
9593	崔亚培 宋金辉	洛阳海洲生物科技有限公司 洛阳海洲生物科技有限公司	衡山雅居
9594	王爱欣 梁跃栓	河南万国大药房有限公司 洛阳天元彩印有限公司	衡山雅居
9595	蔡正明 王长梅	洛阳新兴达机械有限公司 无	衡山雅居