



新区将成为洛阳商业地产新热点

□本刊记者 朱旭 宝峰

在国家新一轮的楼市政策调控下,住宅项目被套上越来越严的“金箍”,商业地产重新获得开发商和投资者的青睐。业内专家认为,在楼市调控的背景下,开发商加大商业地产的投资力度,或可

以“纠正”目前商住倒挂的情况,加快商业地产的价值回归。今年上半年,一线城市已经显现出商业地产投资急速增长的势头,下半年商业类用地转让行情依旧看涨,出让金额增幅维持高位。而二三线城市由于缺乏完备的商业中心,商业地产有着巨大的发展潜力和增长空间,洛

阳的商业地产将迎来新一轮发展良机。

目前,洛阳相对成熟的大型商业地产项目(购物中心)主要集中在西工、涧西、老城等开发早、基础设施完备、人流量比较多的区域,但是洛阳新区在建的商业地产项目起点高功能全,正在形成一个集休闲娱乐于一体的洛阳新商圈。

导读

中国成为全球投资者
首选目的地

► D04 版

统计局:
房价上涨势头
得到明显遏制

► D05 版

商业地产升温
如何投资有讲究

► D06 版

投资商铺
三个步骤需注意

► D07 版

城市综合体——以造城之力铸造商圈

在市场更加细分、目标人群更加精确的年代,有一种反其道而行之、以“大而全”的业态涵盖形式吸引消费者的城市综合体,正大行其道。这种商业地产形式大到交通规划、周边覆盖,小到业态品种、品牌入驻,事无巨细,统一规划。一般而言,能够称为城市综合体的

商业形式体量基本都要达到百万平方米以上,集公寓、办公、购物、休闲、娱乐等多种功能于一体的“一站式”商业中心。宝龙城市广场,即是城市综合体的代表作。洛阳宝龙置业发展有限公司总经理助理郑伟表示,我们致力于打造新区更具标志意义的城市综合体。新的综合

体的形成将会实现以开元大道为交通基础的带状商圈。而据数据显示,虽然来到宝龙置业的人群以本地人居多,但是也有一部分来自渑池、义马等县市的投资者,他们的购买行为让我们意识到城市综合体或将成为连接城市的载体,互通有无,让商圈效应得以延伸。

社区商业——服务周边、因楼而建

社区商业作为以社区范围内的居民为服务对象,以便民、利民,满足和促进居民综合消费为目标的属地型商业被人们熟知。社区商业地产是最基本的商业地产模式,在新区的商业地产销售中,依然占据重要的位置。以近日销售业绩飘红的东方今

典为例,商铺类型多为40~60平方米的小面积户型,辐射范围2~5公里,服务人群集中于小区内部。河南东方置地有限公司的营销经理谭卫华表示,在新区大的商业氛围形成之前,由于地块前景好、预期收益高,小规模社区商业能够成为人们试

水商业地产的目标。相对老城区的临街商铺,新区的商业地产成熟度不高,恰好造就了更低的门槛,未来增值收益将会十分乐观。而当新区商业地产成熟之后,社区商业因其差异化经营,依旧是入住业主生活中必不可少的一部分。

风情商业街——大型购物中心为后盾的商圈领航者

风情商业街大多由独立的店面组成,和社区商业不同,风情商业街的入住品牌和业态类型更多元化。更重要的是,周边如有大型购物中心做依托,则很容易形成以点带面的商圈效应。洛阳天基地产有限公司的营销总监刘一丰告诉记者,盛唐至尊的沿街商业带拥有两大“潜力发动机”:一是以一座4万平方米的大型购物中心

为支撑,对周边常住消费人群的吸纳能力可见一斑。而5万平方米的广场、与之一街之隔的隋唐城遗址植物园将为周末旅游经济效应提供依据,成为其第二个“发动机”。风情商业街不会是一种独立的商业模式,它的形成借助了购物中心的强大影响力,而它的发展,也将强力带动商圈的发展。

可以预见,不远的将来,以新区宝龙城市广场为辐射,以泉舜财富中心为轴心,以开元大道为商贸带,以及新区各个高档住宅楼的沿街底商,形成极具人气的消费商圈。我们静待未来新区商业地产版图崛起,真正成为洛阳人新的休闲消费场所,也将成为洛阳商业地产开发的风向标。