

房企进军商业地产提速

就在龙头住宅房企为连续的业绩下滑而焦虑之时,商业地产却展现出新生机。合富辉煌日前在广州成立商业地产顾问公司,该公司主要为商业地产市场提供运营顾问及营销代理服务。

近日,中粮集团高调宣布,未来5年,中粮将在全国复制30个大悦城项目。碧桂园也将旗下十里银滩的促销折扣由七五折上调为八五折。

11月1日,中粮集团宣布,未来5年,中粮将在全国复制30个大悦城项目。未来3年,中粮大悦城将在北京安定门、成都、烟台、深圳,以及天津中粮大道相继有5个项目面世。据不完全统计,今年以来,中粮已经在沈阳、烟台等地投资兴建多个大悦城项目。其中,中粮大悦城天津的首个项目大悦城·悦府在今年8月开盘,开盘当天成交近

3亿元。

中粮筹谋大悦城全国布局之时,国内商业地产领军企业万达集团也在加紧跑马圈地的步伐。11月9日,万达集团与成都市金牛区正式签署文件,将投资近百亿元,在成都市金牛区打造西部最大的城市综合体——成都金牛万达广场。

大连万达集团董事长王健林介绍说,金牛万达广场是万达第三代商业地产“城市综合体”的成熟作品。金牛万达广场将继续采用万达集团首创的“订单式商业地产”的开发模式,对该项目的商业物业全部自己持有,商铺经营采取只租不售的方式,由万达集团专业的商业经营管理公司经营统一规划和招商,建成后就立即满铺开业。

写字楼、城市综合体作为传统的商业地产,在房地产调控之后快速发展,而养老地

产、旅游地产作为泛商业地产项目,其在调控时代的异军突起与其恰如其分的“去住宅化”关系密切。

在海南岛1528公里长的海岸带上,一个“旅游房地产群”已悄然出现,万科、富力、雅居乐、恒大、新世界、中信、华润、鲁能等知名地产企业先后开发建设了一批滨海居住区、旅游度假酒店、高尔夫球场、游艇设施、主题公园等旅游房地产项目。

商业地产如此好形势,为合富辉煌成立地产顾问公司提供了良好的时机。合富辉煌表示,当前的市场形势有利于合富辉煌集团做大商业地产业务,不少与合富辉煌长期合作的全国性房企巨头纷纷进军商业地产,而住宅限购也导致市场上商业地产销售比重增长和大宗商用物业交易增多。

(据新华网)



11月12日,地处王城大道与古城路交会处的盛唐至尊广场锣鼓喧天,彩旗飘扬,名流云集,众多市民争相观赏“武皇”十万官邸乐舞精彩表演,共同见证盛唐至尊皇家园林暨样板房的盛大开放仪式。

开园仪式上,有关领导、天基地产代表分别发表了热情洋溢的致辞,并为开园仪式剪彩。盛唐至尊皇家园林、实楼样板房盛装亮相,将新中式风格住宅真实、清晰地呈现出来。

本刊记者 朱旭 摄



《洛阳晚报·楼周刊》官方微博已经开通。您可以登录新浪微博,关注《洛阳晚报·楼周刊》,加入我们,纵论洛阳楼市,评说地产江湖,与《楼周刊》一起关注洛阳楼市热点、焦点、看点,提出你的疑点、难点、观点。我们将从《洛阳晚报·楼周刊》微博中选取一部分有真知灼见的评论,刊发在“博文天下”栏目中,希望大家踊跃发言。

<p>靠一条好广告就能把房子卖光的时代已经过去,市场需要资源的整合、渠道的整合,就看谁能做好准备,谁能建立起一套完整的线上线下解决方案,这是我们调整的大背景。</p> <p>——@周忻易 居中国董事局主席</p>	<p>住房是消费与投资品的叠加,但不比证券,供给调节慢,因此必须有特别的办法,搞得好的国家都有自己特殊的办法,都不教条。治高房价,必须压投资投机需求,关键是外地炒房需求,这不同于计划经济,同时加大保障力度,制度基础是财税改革。</p> <p>——@李稻葵 清华大学经济管理学院经济学讲席教授</p>	<p>香港楼价第三季度环比第二季度,下跌2%,是11个季度来首次下跌。然而,今年前3个季度较去年,住宅价格仍整体上涨13%。当前,香港住宅售价,较1997年高峰期高出6%,其中大户型售价高出20%。这证明一点:长期来看,好地段、好景观、好品牌的高端住宅,保值和增值功能,明显好于普通住宅!</p> <p>——@杨红旭 上海易居房地产研究院综合研究部部长</p>	<p>商业地产“大干快上”、盲目发展已经引起监管层注意,调控风险正在累积。不少业内人士也认为,目前商业地产持续升温,如果供应量超过市场消化能力,必然导致商业地产滞销,进而导致开发者的资金链断裂。涉足商业地产不能有投机心理,需要开发商有独到的眼光和对项目后期运行管理能力。</p> <p>——@中房商学院</p>
--	---	--	---

巧用业态组合和定位提高商业综合体竞争力(四)



引入知名百货公司、高端品牌为项目迅速聚集人气

郑州项目目前百货业态为奥特莱斯,从现在的经营状况来看也不甚理想。不管从场内硬件内饰、导示系统、品牌种类还是活动策划营销来看都与成熟百货品牌存在较大差距。

一个超25万平方米的购物中心,百货业态的成功对项目影响巨大。超市业态主要吸引二公里半径以内消费人群,而百货业覆盖商圈较广。在河南,丹尼斯百货稳居百货

业龙头,大商百货近几年强势进驻郑州和地市带来一股强劲风暴,对河南百货业的洗牌产生不可低估的影响。丹尼斯百货和大商百货的成功与他们成熟的运营模式和品牌资源以及已形成品牌追随力有很大关系。

作为新区的一个大型购物中心,如果没有引入强有力品牌的百货公司,短时间内就无法把人们的目光吸引过来,也更难改变人们固有的消费习惯前来消费、重复消费或介绍更多人前来消费。但项目百货业态如果引入高端知名品牌如西武百货或中高端香港新世界百货或太平洋百货等品牌,利用其成熟的运营模式和品牌资源及其拥有大量品牌追随力的消费人群都将会为整个项目带来前所未有聚集人气的乘数效应。

实际上没有一家购物中心是完全一样的,但每一个成功的购物中心都做到了业态错位经营、差异化管理,强有力的品牌号召

力、细致入微的人性化服务和具有持续创新能力等特点。

诚然,商业规划中的业态组合和定位有众多选择,但任何选择都必须考虑大量细节,细节又必须与项目的业态组合和定位精准吻合。全球零售业巨头家乐福CEO贝勒能曾说过:零售业就是关注细节。同样,商业地产项目的实际操作过程也是关注细节的过程,因为只有细节的完美才最终体现出运营商的睿智和才干。

(赵夫江)



开往春天的洛阳高铁地产

(上接D01版)

4. 高铁地产潜力无限

以高铁为核心辐射周边地带催生“高铁房”的发展已有很多先例。日本大阪的发展就主要集中在新干线的北站和南站,这里聚集了大量的商务办公楼、商店和休闲场所,在这里工作的人达到100万。同理还有法国的小镇旺多姆,在高速铁路建成之前只是法国诸多小城镇中的一个,高速铁路建好后,各地区的游客蜂拥而至,一些人更选择在那里置业。3年之后,镇内的房屋价格提高了35%,房地产交易率增加了22%。“我们当时在距离高铁如此近的地方拿地就是看中了未来的升值潜力。”洛阳国龙置业有限公司的项目总经理靳峰告诉记者,刚刚开盘的建业·龙城一期项目开出的均价低于不少人的意料,然而我们就是要打低开高走的牌,真正让利于消费者,让更多人住上能升值的好房子,更好地享受高铁时代的方便快捷。

业内人士认为,高铁的开通不仅推动了房地产的开发,还吸引更多外地开发商来洛投资,或者是投资性购房。当然,因为高铁才开通不久,现在对楼市的带动也只是一种趋势性的苗头,再加上国家目前对房地产市场的调控还在继续,因此未来高铁周边楼市的走向还需进一步观望,高铁对楼市的带动效应可能至少需要1年的时间才会明显显现。



楼市资讯

住建部 重申保障房开工标准

近日,住建部公布了今年新建1000万套保障房的目标已超额完成。但据了解,1000万套已开工保障性住房中有约1/3还处于“挖坑待建”情况。住建部近日重申了保障房的开工标准:仅是搭建施工现场围护设施,或仅是开挖基坑的,不计入已开工项目和套数。

今年3月,国务院明确提出今年要新建1000万套保障房,并要求11月底必须全部开工。从第一季度起,住建部定期公布全国保障房的开工情况。本月10日,住建部公布,今年全国城镇保障性安居工程开工已超过1000万套,提前实现了年初计划的目标。

记者注意到,第一季度全国保障性住房开工率为10.8%,随后开工率在二、三季度实现猛增。近九成的保障房集中在二、三季度开工。对于如此迅猛的开工率,有媒体和业内人士质疑,一些地方政府存在挖个地基就算开工的现象。

对于“开工”的认定,此前的10月27日,住建部部长姜伟新在接受全国人大常委会部分委员询问时称,“不是动一下土就算开工的,必须1/3达到结构完成,1/3出地面,1/3做到基础浇筑混凝土,这3个1/3构成了1000万套开工”。

(据新华网)

