

# 未来十年属于商业地产

在楼市调控上升到民生的高度后,楼市蜕变,商业地产在调控中不但没有伤筋动骨,相反,对于那些包括酒店、SOHO、写字楼等多种业态的“城市综合体”而言是个利好。2013年,商业地产成为楼市众多房地产企业的必修课,逐渐从少数人的游戏发展为群雄逐鹿的壮观局面。

城市离不开商业。十年来,商业地产经历了社区商业、大卖场、MALL时代,现在已经开始进入商业地产的发展最高阶段——城市综合体时代,典型代表产品便是万达城市综合体。近年来,城市综合体正成为中国商业地产发展的主要商业模式。新的综合体项目不断涌现,枣庄随处可见有关城市综合体项目的宣传,越来越多的开发商都在跃跃欲试,希望能最早在综合体时代率先出位。

晓丹/文

## 商业地产价值被认识

纵观2012年楼市,用喧闹复杂多变来形容并不为过。年度调控的住宅开发市场,尽管并未出现应声而落的“理想”局面,但在“调控已成常态”的气氛影响下,众多地产商开始酝酿转型。

据了解,SOHO中国董事长潘石屹曾表示:新政只是针对住宅市场,商业和写字楼市场不会受到任何影响。过去几年来,商业和写字楼市场一直受政策影响很小,既没有得到政府鼓励和支持,目前也不会受到政策限制和打压。商业和写字

楼市场近几年基本与中国的经济同步发展。从长期来看,跟今天的住宅价格相比,商业和写字楼的价值被低估了。

北京科技大学管理学院教授赵晓也认为,目前最被低估的就是商业物业。商业物业的价格甚至比住宅还要便宜,这就像猪肉的价格比很多蔬菜还要便宜一样,这是很不正常的。

在住宅遭到史上最严厉的调控,却给商业地产带来了契机。相比住宅而言,商业地产这几年来表现不温不火。去年全

国商业地产销售面积持续大于竣工面积,导致库存逐步减小,有业内人士称:目前商业地产价格和成交量都存在较大的提升空间,因此其可以实现的价值重估程度要远高于住宅地产。

在过去的几年,我们看到曾坚称不涉足商业地产的万科,也开始在商业地产领域有所动作。还有以中粮集团、华润置业为代表的地产商先后高调表示加码商业地产。诚然,商业地产的价值已被市场充分认识。

## 城市综合体给枣庄商业带来新格局

近年来,城市综合体已成为众多开发商青睐的商业地产模式,不仅一线城市的城市综合体发展迅猛,二三线城市目前也把建造城市综合体当作了城市发展的目标。在城市综合体概念愈发火热的背后,有开发商称:“谁拥有城市综合体,谁就拥有城市的未来。”

近几年,踏着城市化发展的节奏,鲁南水城、枣庄汽配城、千里走单骑·古城汇、高铁·锦水长街、华派义乌小商品城、万洲·浙商城、万洲·第一街、茂源国际采购中心、居然之家、山亭商贸城等商业地产项目雨后春笋般地涌现,丰富和扩展了枣庄商业的内涵和外延。

数据显示,目前枣庄已建、在建和拟建的大型城市综合体已超过5个,不仅商业规模惊人,而且配备的高档写字楼及其他商业设施,正在成为完善城市现代服务业的载体。“商业综合体的出现,既是城市里最夺目的建筑地标,同时,在区域同城化的城市融合中,它们也将自身的功能体现得淋漓尽致。”业内人士表示。

正是城市综合体这些在地段、配套、服务等方面的高附加值优势,使其租金回报普遍高于普通住宅,尤其是在目前房地产市场走势不明的阶段,城市综合体物业更具保值、投资潜力。目前,受市场大环境的吸引,居然之家、银座、大润发等连锁品牌已经入驻枣庄,随着11月9日枣庄双子星城市广场接待中心开放,已经刷新了枣庄人对城市综合体新的认识,也给枣庄商业带来了新的格局,在这些大品牌的推动下,枣庄的商业地产前景将一片美好。

## 商业地产来势迅猛

曾有人言:“过去十年属于住宅市场十年,未来十年则是属于商业地产的十年。”地产商在商业地产领域的集体发力,成为喧闹楼市告别草根年代的标志事件。

宏观调控下,中国的商品住宅市场开始出现成交量低迷、价格松动下滑的态势,不少房地产开发商开始转而进入商业地产领域。据悉,有开发商坦言:布局商业地产一方面是顺势而为,更为重要的则是万达集团等商业地产企业带来的巨大现实压力。正如其所言,在2012年商业地产企业已出尽风头。作为中国商业地产第一品牌的万达广场,让不少房企感到了压力。

去年开始全国就渐渐呈现商业地产开发热,在过去的短短两三年间,连绿地、万科等声名显赫的住宅地产企业都频频

出手商业地产。针对众多地产企业加码商业地产的行为,行业人士形象的将之描述为“扫雷式布局”来形容目前商业地产的凶猛局面。

另一方面,由于商业地产项目往往涉及写字楼、酒店、购物中心等多种业态,所以对开发商的综合实力要求很高。万达集团新闻发言人石雪清曾在接受媒体采访时表示:“商业地产需要开发商打通所有产业链,不是任何一个地产企业就能运作的。”确实,商业地产着实验证房地产企业的开发能力和资金运作水平。或许万达广场的成功就源于万达首创的“订单商业地产”模式。据记者了解,广州白云万达广场建成前后的十个月的时间里,土地价格翻一倍,区域提升价值不言而喻。



# 东湖湾别墅携手新丝路打造美丽赛事

经过近一个月紧锣密鼓的宣传,东湖湾杯2013新丝路中国模特大赛枣庄分赛区的海选与复赛分别于11月9日、11月10日在东湖湾售楼处广场盛大举行,来自枣庄市五区一市的100多名优秀模特佳丽参加了本次比赛。

据了解,新丝路中国模特大赛被中国时尚界和社会各界公认为是国内规模最大、水准最高、最具影响力、执行最成熟的权威赛事。二十多年来,新丝路中国模特大赛为中国乃至世界时尚界选拔并培养了众多优秀模特,更打造了世界小姐张梓琳、关琦等,成为世界模特顶级赛事直通车。

东湖湾杯2013新丝路中国模特大赛枣庄分赛区赛事是由枣庄乐园房地产开发有限公司主办,枣庄盛世龙腾策划机构,枣庄市模特艺术学校联合承办,枣庄群艺模特学校、青岛东方丽人模特艺校枣庄分校协办,由金百度珠宝、凯米拉洋酒行、马珂波罗酒店、杨宁谷物U品玉米汁、ME男装、银狐皮草、泉头牌饮用水、琳琳彩妆、“MINI CACA 秘密咖啡”咖啡馆、枣庄铁道游击队酒业有限公司、国人西服、维卓监控、英伦国际娱乐、大雅·摄影等企业联合赞助。

东湖湾项目总经理杨建在大赛启动仪式上致辞并提出美好愿望,祝愿参赛的模特们能够通过东湖湾打造的赛事舞台走向济南总决赛的舞台,最终有机会走向三亚。东湖湾杯2013新丝路中国模特大赛枣庄分赛区赛事是东湖湾挖掘美丽资源、传播美丽话题、打造美丽赛事,为枣庄模特行业培养、锻炼优秀的精英模特的一件大好事、一个大贡献。

11月9日,100多位模特选手一一展示了自己的风采,最后有50位优秀选手晋级,其中男模10名,女模40名。次日上午复赛中,女模组分别进行了时装秀、皮草晚礼服秀、旗袍秀共三轮展示,男模组分别进行了西装秀、皮草秀、时装秀的展示,最后决出了24名女选手和6名男选手进入最终的决赛。

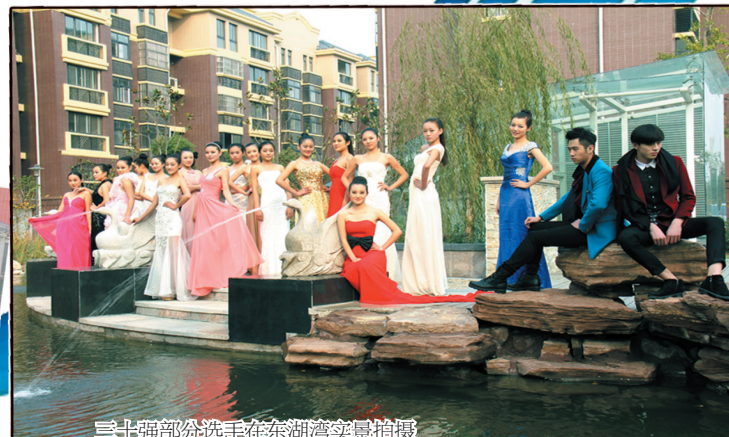
作为大赛的主办方,枣庄乐园房地产开发有限公司打造的项目东湖湾,是东湖附近唯一的纯多层的城市洋房及法式别墅社区,东湖湾由16栋纯多层洋房和近30套法式风情别墅围合而成。

东湖湾纯多层城市洋房,介于别墅与高层之间的洋房,社区环境优美、建筑特点突出、文化氛围浓郁、邻里关系亲近,品质堪比别墅但价格仅略高于普宅,乐园房产枣庄首善之作,作为观澜时代中的洋房奢藏品,以媲美别墅的低密度、三面采光、空中花园、加州风情奢景园林等一系列稀缺特性,以50—260㎡城市洋房、阔景飘窗、270度全景景观高品质,领跑枣庄人居,以名宅身段,缔造城市中央墅级典范,铺展城市第一居住版图。

而东湖湾殿堂级别墅,荣踞枣庄市中区黄金区域,独具风情的高品质大盘,坐拥迎宾大道——“西昌路”核心地段,出行便捷、畅达全城,绝版地势,天赋优势无可复制。东湖湾别墅大尺度的人性化空间设计,轩敞客厅、宽敞卧室、大庭院、大露台,阔绰空间设计,充分体现别墅生活的专属、私密性。同时,东湖湾别墅配备繁华社区商业街、幼儿园、篮球场、高级会所,周边生活氛围浓厚,学校、医院、菜

市场等市政配套,5分钟全能生活社区,将所有城市资源配套海纳于此。东湖湾别墅星级物业服务,不留死角的清洁服务,社区“护卫队”24小时全天候安保服务,还有智能安保系统、上门维修等一站式服务体系,为您的生活保驾护航。

据悉,此次东湖湾杯2013新丝路中国模特大赛枣庄分赛区决赛将于11月16日在枣庄华山路“爱尚羽乒俱乐部”华丽上演,最后将决出冠军、亚军、季军各1名,十佳、10个优秀奖及7个单项奖。谁将折冠,敬请期待!大赛组委会真诚欢迎您的到来,一起见证明日新星的诞生! (王丹丹 汪颖)



三十强部分选手在东湖湾实景拍摄

