

# 摩根士丹利等布局中小城市

# 资本大鳄看好二三线城市商业地产

近期第二届 Cityscape China 中国上海国际地产投资与开发博览会在上海新国际博览中心举行。本次博览会吸引了来自15个国家的65家开发商参展,展览面积达6000余平方米,汇集了来自阿拉伯、澳大利亚、迪拜等地的地产开发集团和建筑设计公司,众多业内人士出席相关论坛,二三线城市商业地产的前景成为热点话题之一。

## 二三线城市潜力大

仲量联行华东区总经理 Eugene Tang 将中国目前的商业地产发展情况分为三个阶段,合肥、南昌、昆明等城市商业地产处于休眠期,无锡、宁波、哈尔滨、济南、长沙等城市商业地产处于导入期,而天津、重庆、沈阳、大连、苏州、武汉和南京的商业地产处于成长期。这些城市的商业地产蕴藏的潜力值得大型投资机构关注,Eugene Tang 认为,部分二三线城市的经济增长速度甚至高于北京、上海等一线城市,潜在的消费能力惊人,且高端消费者的认知能力也在增强,这种需求也恰恰迎合了国际品牌的发展需求。据了解,中国奢侈品消费以20%~30%/年的速度在增长,增幅位居全球之首。目前,国际一线品牌几乎遍及所有二三线城市。GMS(摩根士丹利)在中国投资的第一个商业项目不是在京沪,而是浙江温州的德清,预计年底正式营业。

与会专家认为,是否在一个城市投资,并不是看它是不是省会城市,而是要看其辐射范围,比如说成都本身有约600万人口,其辐射范围还包括周边的攀枝花等中小城市。本溪、鞍山的市民会去沈阳消费,武汉、青岛、大连也同样拥有自己的辐射圈。南京、宁波、成都、西安、武汉等二线城市的经济处于快速增长期,也处于“十一五”规划的加速发展期,而且在二三线城市投资商业地产基本不存在竞争对手。澳大利亚有2000万人,却有几千个购物中心,而中国的商业地产分布率还有很大的提升潜力。

## 入市时机非常重要

开发利润是吸引投资商进入二三线城市的最大因素,这些城市处于发展起步期,它们的土地成本和土地综合规划优势为开发商提供了契机,新型商业通过后期的良好积蓄,一旦成熟,其价值增长可以达到200%甚至300%以上。

当然,任何投资都有风险,商业地产尤其如此。商业协会黄会长借用《北京人在纽约》的台词来说明投资商业地产的风险之大,“如果你想发大财,就去做商业地产;如果你想栽跟头,请去做商业地产。如果你想发大财还不想栽跟头,那么请咨询专业投资公司吧”。

具有成熟投资经验的瑞安房地产高层 David 坦言,入市时机很重要,开发太早,政策和消费能力还没被挖掘,开发太晚,地价和房价开始上升,成本太高。一线城市土地贵得多,风险也更大,而且能吸引来自全国的开发商去竞拍,但二三线城市可能只是吸引区域性的开发商。不过,反过来讲,二三线城市政府操作大型商业地产的经验相对欠缺,在与国际型投资商打交道的过程中,审批程序可能会更长一些,但总体回报率会高于一线城市,开发商和投资商要和当地政府密切配合,共同建设能够影响城市发展的的大型商业项目。

快报记者 张玮玲

## 信息速递

# 领南·SOHO 小户型开盘爆棚

宁南火车站商圈核心楼盘的居住价值、投资前景如何?6月28日,明发商业广场项目用开盘61%的销售业绩,对此做了很好的注解。该项目本次开盘推出3、4两栋多层商住两用小户型房源,40-70平方米的面积区间尤为抢手。SOHO概念,酒店式办公理念已使明发商业广场此次推出的房源亮点颇多,而总价35万元起的优势,更让购房者心动不已。

## 领南·SOHO 颠覆宁南楼市

规划先行的区域优势,日益稀缺的房源上市量,业态独特的酒店式办公……这些都是明发商业广场此次推出的领南·SOHO,受到市场欢迎的原因。

据该项目相关负责人介绍,在宁南区域部分项目房源均价都过万的情况下,领南·SOHO秉承轻松置业的开发理念,35万元低总价起售,完全颠覆该区域原有商铺住宅的价格体系。

而从产品层面,该项目也是对区域原有商业地产、住宅市场的一次全新颠覆。以往宁南楼市产品基本上以普通公寓为主,面积也普遍较大。而本次该项目推出的商住小户型,统统采用框架结构设计,大面宽、小进深,最大限度满足业主对空间的灵活应用,从而做到了商住与投资两相宜。

## 坐拥核心商圈赢在未来

与2010年通车的亚洲最

大火车站——南京火车站一路之隔;地铁一号线南延线,3号线、6号线交会处;轻轨、机场高速、交通线路四通八达。这些对于包含居住和商业等各种形态的综合体项目——明发商业广场项目来说,都是极强的升值潜力保证。目前该项目商住部分火爆销售,将会为项目聚集第一批置业人群。而火车站源源不断的客流,地铁等快速交通聚集效应,都为明发商业广场所打造的购物、餐饮、娱乐、休闲、酒店、旅游等多重商业业态带来人气。而该项目商业氛围成熟后,前期购买商住的客户群也将获得更多的投资回报。

(许延正)

# 百家湖国际花园上周热销194套

作为离百家湖最近的湖居豪宅——百家湖国际花园,继开盘当天一小时销售总额达6000万首次荣登楼市排行榜之后,上周又再度以194套荣登榜首,这个数量,甚至高于多个板块的一周认购总量。

本次热卖的1号景观楼,

以原生风景作为根基,设计中兼顾内外胜景,呈现出自己独特的性格。88-90平米两房、104-112平米三房及127-140平米四房,延续了实用享受这两重设计风格,结合住宅楼平面户型的不同方向,表达建筑轻松、流畅的效果。这批房源为全明式设计,

结合多处景观阳台与大面积飘窗,拓展观湖角度,力求达到“360度赏湖景”的境界。正是独特水景资源的公平分配,使得它在甫一上市时即可达到“一小时销售额创6000万”,而上周,其热销势头丝毫未减,又再度荣登南京楼市冠军宝座。

踞上流之上·品典藏之典

# 豪宅之后是什么?天正湖滨2

100万服务公寓·300万精装大宅·1000万城中别墅

VIP客户预约中...

空间系统: 城中别墅+低密豪宅+精英物业形态, 低密豪宅的高度。/ 建筑系统: 礼贤者并尊礼贤立至, 借鉴高端建材产品, 由表及里的贵族风范。/ 智能系统: 江苏首家通用霍尼韦尔 Honeywell 智能家居系统。/ 精装系统: 国际设计大师打造空间质感, 全球著名全球一线顶级精装品牌。/ 景观系统: 泛亚国际主笔, 城中无双海派中心内景。/ 服务系统: 保利物业礼宾式服务, 1500平米下沉式CFO俱乐部, 市内知名医院打造社区私家医疗, 天下小学(紫郡实验小学分校)已顺利开学。

025-8343 7777  
 开发商/天正集团南京置业有限公司  
 现场销售中心/南京市中央路399号

项目定位/精英圈层/高净物业/规划建筑设计/上海集建/建筑事务所/景观设计/泛亚国际/景观设计/物业品质/深圳市保利物业管理有限公司/前期顾问/戴德梁行/法律顾问/联德律师事务所/全程推广/upcs 优客