



商务氛围良好,综合体中心公寓前景仍好 专家看好新政下的万达地产



“

万达在全国范围首倡“订单地产”,是因为万达有强大的品牌号召力;万达能够把百货、影院等主力店全部自营,是因为其有雄厚的资金实力;万达能够得到各地地方政府的欢迎,是因为其速度极快,能够在1-2年内带热一个城市新区……万达为什么会有这么多别的开发商不具有的优势?万达究竟会给一个城市带来什么?《金楼市》记者就此采访了国内著名财经评论家水皮先生,为您解读一个专家眼里的万达模式。

水皮



”

王永平

万达综合体 具有“先行者”优势

《金楼市》:万达和国内其他商业地产开发商最大的不同在哪里?

王永平:最大的不同在于万达起步早,将商业地产作为主业突出的速度很快,形成了商业地产的品牌。其实商业地产想要挣钱不容易,一般的开发商只能有其中1-2个盈利点,但万达把这三种模式都用到了极致,所以它

得以快速发展。

水皮:其他很多开发商是做住宅不行了才改做商业地产,而万达从一开始就寻找差异化道路,做在了别人的前面。万达也摸索过、也交过学费,如今它已经形成了一整套完整的城市综合体链条,这种先行者的优势不是一朝一夕换来的,自然也不是随随便便能被超越的。

万达抓准了 城市化升级的契机

《金楼市》:万达用自己的一套模式,为什么在不同的城市都能获得成功?

水皮:每个城市的情况不一样,但它们的需求都一样。万达快速拿地,选择新区开发的方式和地方政府达成了高度一致,从而获得了地方上的大力支持,实际万达是和地方政府在合作开发,有了政府在规划配套等方面的支撑,万达所开发的城市中心前景自然被看好。实际上,万达

抓准了中国城市化城镇升级的契机,大城市的总有2-3个中心在重构、小城镇要升级为城市,这一轮的变革给万达的快速发展提供了难得的机遇。

王永平:万达从不捂地,总是快速开发,这样可以迅速带动一个新区域的发展,这无形中为地方政府和区域发展规划相一致,因此万达总是能得到地方政府的支持;另外,万达从来不会拿地王,使成本得到了控制。

眼光放长远 是万达成功的秘诀

《金楼市》:对于国内楼市来说,万达模式有什么可借鉴之处?

水皮:我想应该是要做“百年企业”吧。目前国内地产商最大的缺陷就是习惯买地一挖坑一盖房一拿钱一走人,给地方留下的是一个虚高的房价;而万达却不这样做“一锤子买卖”,大量的持有物业使得万达注重物业后期的运营、维护,这才是真正的不动产商。

王永平:万达的成功之路其实很清晰。对于其他开发商来说,应该及早选定自己的主攻方向,储备足够的专业人才,只有这样,才是别人不容易模仿、复制并超越的。



城市综合体 中心公寓值得购买

《金楼市》:作为财经或地产专家,您能给当下购房人一些建议吗?

王永平:我觉得综合体和公寓投资有机会,因为公寓投资不受住宅调控影响,且公寓价格其实比商铺要便宜一些,投资总价不会很高,另外在综合体里的公寓有好的商业、好的酒店配套的话,将来公寓的前景会比较看好,当然我这是讲

在一线和二线城市,要商务氛围比较活跃。

水皮:如果要买房子我还是真愿意买万达的商铺,因为万达的商铺已经相对成熟了,因为它有大商业带动,不是一般买个铺子的概念,做股票的都是股票里面找庄家,为什么?因为傍着庄家才能好赚钱。但买房投资最好要看得见摸得着,所以本地置业比较好。

业界预言

青奥会2014年在河西召开 万达广场将迎来第三次发展机遇

2009年,万达广场当年投资、当年开业、当年收益,在河西中部一举缔造了一个城市新中心;2010年5月,地铁二号线开通,万达广场一下子迎接八方客流,真正成为“全南京”市民的万达广场;这三四年,万达广场或许还将有一次大发展的机遇,因为2014年,青奥会将于河西召开。

青奥会利好辐射整个河西片区

青奥会对楼市的刺激提升作用似乎是屡试不爽的,因为青奥会的举办,意味着在从现在起到2014年的3到4年里,河西的基础设施投入会不断加大。

据悉,青奥会是与十运会、上海世博会同等级别的盛会。业内人士认为,从现在的情况来看,十运会的召开让南京建起了一座河西新城。世博会让上海的道路轨道交通建设更加完善,以及进一步优化城市面貌,促进经济旅游等方面的发展。那么青奥会也会给南京带来新一轮的大发展,对河西的辐射作用将会最明显。

酒店购物中心或成青奥会配套

目前它对南京的影响就已经初步显现。纬三路过江隧道2013年提前通车,多条地铁等重大交通配套提前开工;河西的商业、酒店、餐饮配套将一改如今欠缺的局面,今后河西的居住人群会逐步上升,并将进一步拉动周边的配套建设。

届时,青奥会的举办必然会使得酒店需求激增,购物中心也成为必备的配套。万达广场作为一个业态齐全的城市综合体,必将在“青奥经济”中有所收益。

设施不断升级,万达将更耀目

此外,万达广场作为现有的、离青奥村最近的城市中心,很有可能会成为青奥会人士观光旅游的必经之处,这必然使得南京继续加大在这一南京窗口地区的资金投入,为以万达广场为核心的新江东片区增添新的发展动力。这一片区的配套、环境、成熟度将进一步提高,成为更具吸引力和集聚度的城市新中心。