

# 既懂商业又懂建筑的“鱼骨教父”高栋： 商业地产的泡沫不小于住宅



高栋近照

## [谈个人投资]

### 投资商铺比住宅风险大

房地产市场迎来10年来最严厉的两轮调控,部分开发商转向商业,有钱一族也闻风买铺,其势汹汹。高栋觉得不做深度思考判断的商铺投资仍是一种“博傻”。

“住宅是政策风险大于市场风险,而商业地产的市场风险远大于政策风险。同理,住宅只有一种物业价值;而商业则有双重价值,即物业价值和运营价值,后者的价值往往更大。”高栋基于此分析,一个商业体成功的关键在于后期运营,因此不建议个人投资者做大风险的商业投资。

### 买整不买零牢控运营权

对个人投资者而言,有几条可遵循的原理。第一,“买整不买零”,对有资金实力的投资者,不建议买零散的小铺;第二,“做法

他自嘲是“懂点商业的建筑师,懂点建筑的商业人”。其实但凡自嘲的人,谦虚中都藏着些高傲。

他是上海弘基集团股份有限公司副总裁、上海三益建筑设计有限公司院长、上海建筑学会商业地产专委会主任、国家一级注册建筑师:高栋。专访是在三益中国杯·2010年南京房地产媒体联盟年度颁奖的间隙,高栋鬓间的几根白发在水晶灯下灼灼其华。

人不做个人”,指在允许的情况下,成立一家公司去购买投资商业,因为个人购买投资商业,往往要缴纳高额税费。

就个人投资而言,除了商业综合体,人们更愿意选择大型居住区的社区商铺。高栋的建议是,无论投资哪种形态的商铺,都应先了解商圈,了解项目未来经营能力。

值得注意的是,市场上存在不少售后返租的商铺。这类铺子并非不能买,但买之前要做好判断,如果卖家的目的只是为了卖掉铺子,而不是后期经营,那么这种方式的返租风险很高;而如果卖家在卖之前约定了每年返租多少,本着持续经营的态度,则不管过程多么曲折,总有翻本的机会。

## [谈南京商业]

### 多核机构布局正在形成

在上海根深叶茂的三益中国虽初到南京,却已出手不凡。据悉,目前三益中国已经与世茂外滩新城二期商业项目、颐尚温泉二期休闲度假项目达成全面合作,并担纲新盘华润·悦府、苏宁·御江天下的建筑设计。

高栋认为南京的商业布局非常特别,新街口形成了一股漩涡效

应,不断吸纳周边商业融入这个大核。而上海是从单核发展为多核的,随着城市扩容和住宅市场饱和,南京商业多核布局也将最终形成。

高栋将未来商业发展模式总结为“大、综、高”和“专、精、特”。“大综高即大型、综合、高效,未来各区域一定要有商业综合体出现,它是未来城市发展的特征;而专精特新指专业、精致、特色,因为特色商业、差异化定位是一种发展方向,南京水游城即是体验型商业、差异化定位的成功案例。”

## [谈鱼骨模式]

### 商业地产是编织的过程

这位四年前创立了“鱼骨模式”的商业地产教父,真正实现了商业地产与建筑设计的合一。

“很多开发商没有经验,往往先拿地,再做设计、建造、招商、运营。其实,商业的产业链很长,正确的做法是确定了商家性质、未来如何运营,而后是商业设计和建筑设计,这样运作,商业地产成功的可能性才会更大。”高栋说,商业地产开发过程中存在很多服务链,像鱼刺一样紧紧编织在鱼骨上,这种全程一体的模式,即是鱼骨模式。

快报记者 杨连双

## »包打听

### 下个月将有一批降价盘上市

截至12月14日,南京网上房地产显示,全年成交套数46229套,而去年全年南京卖房10万套,今年截至目前的全市卖房总量不及去年的一半。也正因为如此,尽管已经进入12月的传统淡季,开发商的推盘热情依然不减,他们在积极地酝酿降价,有望于下个月推出较大幅度的优惠轰炸春节前的市场。

### 一套房单价降了4300元

记者近期走访市场时了解到,近期有不少新老楼盘计划在下一个月搏一搏。

城北的左右阳光12月18日开始认筹,据销售人员介绍,当天他们要求客户到指定的中行和招商迈皋桥支行新开2万元的存折户来确定意向客户的多少,元旦期间公开样板间,开盘时间定在1月份,虽然目前价格未定,但是开盘会有优惠举措。

河西板块的天一阁上个月开盘推出了最后一栋楼王,据知情人士透露,该项目有望在1月份推出一定的降价措施,整体幅度极具诱惑力;河西老盘宋都美域前期剩余的大面积房源有望在1月份交付之后推出优惠措施,目前正在制定当中。

此外,江宁板块的东渡国际青年城预计在12月底1月初开盘推出200余套70年产权民用水电毛坯单身公寓,这是该项目最后一栋MINI公馆,户型面积为38-54平方米,预计均价约13000元/平方米。最值得一提的是江宁板块的金陵天成,该项目预计1月1日正式公开200余套

65年产权的酒店式公寓,精装修同时配送彩电、冰箱、空调等,该项目前期售价13500元,而本次起售价跌破万元仅为9200元/平方米,折算下来最大降幅达到4300元!

### 房价上涨预期依然存在

一些开发商表示,之所以楼盘推迟到明年一月开盘很大程度上与贷款有关系,因为临近年底,很多银行的贷款额度用完了,到明年一月份各家银行新的贷款额度开始启用,贷款压力才能缓解。还有一些开发商认为,不光是贷款问题,通胀压力导致的买房保值让市场上的购买力持续存在。

“明年房价可能还得涨!”南京新浪乐居主编王小军分析说,毕竟国家保经济的口号没放松,通胀不会马上消失,而CPI跑得太快了。全国人大财经委副主任委员贺铿就说:“明年中国面临更为复杂的局面,完全有可能经济滞胀将进一步加剧,2011年,中国或将面临二次探底。”宏观经济探底对于购房来说不能不说又是一次机会。快报记者 费婕

翡翠湾年终压轴,最后10席,350-400平方米纯独立别墅,两成首付,吹响终极理想集结号。



# 冬日暖阳 抢购翡翠湾

总有一种美,让你欲罢不能。

纯独立别墅翡翠湾,正是以独立精神、实景社区之美,站在楼市之巅,成全了独立别墅追慕者的终极居住理想。

一年将尽,翡翠湾销售亦全面飘红,目前仅剩最后10席350-400平方米纯独立别墅压轴房源对外发售。无法拒绝的美,不能错过的纯独立别墅买入机会。为回馈读者,宝地置业特以20%首付诚意,实现客户财富倍增计划,以20%的财富,撬动100%的优质资产。

## 2010年独立别墅 销售领跑者

翡翠湾位于紫金山东麓、仙林大学城板块的仙林东路6号,是宝地置业开发的纯独立别墅社区。

项目外有紫金山、宝华山、栖霞山、汤山四山环绕,内有七乡河、九乡河两条自然水系环布周边。社区引七乡河水入园,形成天然九道河湾。几乎实景销售的翡翠湾整个别墅区浓荫掩映,每栋别墅有近400平方米占地花园,且由近6000株乔灌木精装而成。远远望去,水湾流处一片绿,整个社区正如翡翠般镶嵌在湾流旁,是为名副其实翡翠湾。

这种令人一见倾心的美,让见到翡翠湾的客户欲罢不能。项目自今年6月份样板房公开以来,月月销售飘红,成为南京别墅市场的销售翘楚,亦是纯独立别墅销冠。

## 纯独立别墅成就终 极之美

然而,山水之间、翡翠绿境,还只是翡翠湾第一眼的美。如果别墅的美也分三重境界,剥开天然资源的外壳,别墅作品的一见倾心,才是别墅的最高境界和终极之美。

无疑,这种美只有纯独立别墅才能实现。并非联排或双拼的拥挤与牵强,独立别墅,以独立精神承载着居住的最高形式,也一直是人类居住的终极理想。

宝地置业开发的翡翠湾,是纯粹的独立别墅社区,每一细节均体现着北美小镇式的自由之美。每栋别墅均精工打造,两层建筑空间,且每栋都有500平方米左右的占地花园,并拥有事先设定好的三重坡地庭院空间,即前庭礼仪院,两侧情趣院,后有私密私家花园。开发商对每户庭院进行精心绿化装修,由近六千株乔灌木精装庭院美景最终交付业主。

## 20%首付撬动财富 倍增计划

一年近尾,宝地置业推出财富倍增计划,最后10席纯独立别墅以20%首付,回馈有识之士。

事实上,国际上一直存在着80/20法则。即,20%的社会精英占有社会80%的财富,他们又用20%的财富比,控制着100%的优质财富资产。翡翠湾拿出最后10席压轴别墅,呼召社会20%成功人士中的20%友人,以20%的首付,完成自己的终极置业理想,成为翡翠明珠的主人。

据悉,翡翠湾压轴10席纯独立别墅,主力户型为建筑面积在350-400平方米左右。一栋独立别墅,两层建筑规划,三重坡地庭院空间,每栋四百万左右总价区间,拥有五百平方米占地花园,并有六千余株乔灌木精装交付。20%仅80万元首付,即可撬动总价400余万元的优质资产,拥有终极之美的纯独立别墅。

## »温馨提示

压轴房源:仅10席别墅,递减中  
付款方式:20%首付  
项目地址:南京仙林大学城仙林东路6号  
开发商:江苏宝地置业有限公司  
VIP专线:84840088、85726388

现场实景