



商业地产开发热涉嫌指鹿为马



我可能前年在这里说过一句话,姚明是打篮球最优秀的运动员之一,李宁是跳马最优秀的运动员之一。但是此运动不是彼运动,你让姚明跳马肯定就不行。同样的,商业房地产和住宅房地产,这两个都是房地产,但是此房地产非彼房地产。如果我们在概念上不清不白,恐怕就很难从住宅房地产过渡到商业房地产。

◀香港恒隆地产有限公司董事长 陈启宗

姚明不是李宁

商业房地产跟住宅房地产有很大区别。第一,住房99.9%是要卖掉。商业地产呢,除非一整栋卖,只要你分层出售,一定把它的水平降低到不可再降低的水平。也就是说商业地产不可以分层或者分单位出售。一个是要卖的,一个是不能卖的,两个是根本不同的概念。

但是好像今年人没有意识到这个事,以为姚明就是跳马的,以为李宁就是打篮球的。住房或多或少或者说比较大是一个量的竞赛,你要用量来取胜。但是从那个商业房地产来看,绝对不是量的较量,是一个质的较量。在量的较量里你要很快盖起来,但是在质的较量上,你就必须细工才能做出好产品。

现在在内地听到很多朋友说,“我可以12~18个月就把商业楼宇盖起来”,但是你盖的是垃圾大楼,是视觉污染,我实在感到悲哀。

此地段不是彼地段

住房离远一点,差一两个地铁站不是很重要,但是商业地产的地段重要性远远大于住房。比如办公楼对地点要求比较高,要求最低的就是工业楼宇。

还有当你谈到商业地产的时候,土地规划条件绝对是一个极度重要的事。所以凡是搞商业地产,单是从政府拿地,不在规划上谈条件的,恐怕都是没有水平

的发展商。因为政府的规划有局限性的,政府不是房地产商,不是商业房地产商,他们有的知识不可能超越有经验的商业房地产商。所以两者在规划方面有很大的不同。

住房的设计是比较简单的,来来去去,跳不出一个框架,但是商业房地产在设计方面无论是外面的还是里面的,在设计方面的

要求都比住房困难得多。所以才我说有些商业地产说可以12~18个月就能够盖起来,我可以告诉你全国最有经验之一的商业房地产公司恐怕是我小弟的公司,我们一般12~18个月才能把一个好的设计方案做出来,他们是18个月就从买到出租都完成了,我们要花12~18个月就是在设计一个环节上动很多脑筋。

出租不是出售

此外,住房因为是出售的,管理不是一个大问题,但如果是商业房地产商,持续管理极度重要,但是这方面又是被忽略了。

最后,因为一个是出售,一个是出租,所以在财政上的要求也

完全不一样。住房没有盖好就可以卖,资金回来就可以继续投进去。但商业房地产只能靠出租,而出租得到的租金远远低于支出,所以在财务方面的安排又是两个完全不同的世界。

研究商业地产,关注商用物业投资价值,汲取业界精华。

更多话题,请与《金楼市》互动沟通。

热线:84783628

银城聚泽园 打破淡市成交记录

8月19日,原计划8月28日开盘的银城龙江又一项目聚泽园,悄然开始认购,并传出172套房源一周认购120多套的消息。时下,新盘“开盘热销六七成”似乎已经成为惯例,其中不乏销售量掺杂水分的现象。银城聚泽园此次认购数字的“含金量”又如何?

业内人士:龙江卖这个价不贵

7月30日,有网友发表微博称:“我小姨坐等聚泽园开盘!”引来不少网友回应,不少人表示也在期待聚泽园开盘。8月18日,银城·聚泽园悄然通知意向客户开始认购。据悉,截至8月23日下午4:00,现场管控显示,该盘首次推出的01栋172套房源,已认购120套。

“未公开开盘,已所剩无几,真的假的?”一些业内人士对目前高端房的这个销售成绩,略显惊讶。不过另一些业内人士则认为,“这个销售数字应该还是比较靠谱,毕竟这家楼盘地段没的说,户型产品实用性也做得不错。”

8月18日陪朋友去聚泽园买房的王先生证实,“聚泽园这次内部认购人气确实不错。我有两位朋友,上次锦一方的房子都没买到。这次聚泽园内部认购,早上9点不到他们就到售楼处了,但是排队的人已经很多,幸亏这次房源比较多,都买到了。”

“这个定价不贵,那个地段真不算贵。”绿地集团南京房地

产业部企划经理孙阳对银城聚泽园此次的开盘价格如此评价。而“价格定位合理”,也成为聚泽园认购成功的重要因素。据悉,该盘开盘价格23000-28000元/平方米不等,精装交付,装修标准4000-5000/平方米。

下半年开盘“破百”已是佳绩

“目前河西高端房销售艰难,聚泽园能卖出这个成绩算不错了。”南京万唐置业顾问有限公司总经理周斌表示。在他看来,应该忘记2009年仁恒·江湾城3天卖600多套的传奇,今年南京高端楼盘就连开盘销售100套也算火爆了。据了解,今年下半年以来,开盘“破百”者甚少。

聚泽园之前,同样“师出”银城的锦一方,4月底在高端市场已经挖了一杯羹:55套房源开盘几天就售罄,众多购房者抱怨买不到房子。“聚泽园本身地段不错,产品功能也还是花了心思的,能热销并不意外。”

有业内人士分析,龙江高端居住区已经很成熟,聚泽园西临江东北路,南临凤凰西街,地段确实不错,离万达广场、龙江新城市广场和莫愁湖都很近,这个区域以后极少会有新房子了。此外,聚泽园户型设计新颖别致,有20余种户型供选,包括122-146㎡舒适平层,180-260㎡大跃层。同时,2012年交付的力小分校也是项目一大卖点。快报记者 周映余

朗诗钟山绿郡 一期完美收官

朗诗钟山绿郡自今年4月30日项目第一次开盘以来,不到4个月,一期已接近售罄,完成了近八亿的销售业绩,在目前南京高端物业市场独树一帜。作为目前紫金山板块唯一在售科技住宅,朗诗钟山绿郡不仅赢在稀缺,更赢在其高品质的产品本身。

“新一代的颠覆性产品”钟山绿郡在科技创新方面取得巨大突破。如针对以VOC为代表的室内空气污染物问题,钟山绿郡提出室内气候全面解决方案,通过24小时新风置换系统,两级过滤有害物质,有效净化室内空气,并引入绿色工程师进行专业把控,切实保障室内空气品质。

有业内人士认为,钟山绿郡

是中国科技住宅的优雅孤本。项目因地制宜地使用新技术新材料,创新而成“1.5L”房,即在满足室内温度夏季不超过26度,冬季不低于18度的情况下,每年每平方米建筑能耗不超过1.5L燃油,节能率4倍于普通住宅。同时,沿仙林大道以及西侧分别打造市政绿化广场和15000㎡坡地森林树阵,加之建筑屋顶、宅间、垂直三重景观体系,内外皆绿,建筑节能更出色。

据悉,朗诗钟山绿郡一期目前仅余少量房源,预计二期13、16栋将于9月中下旬推出,主力户型为87平方米两房两厅一卫、140平方米三房两厅两卫、165平方米四房两厅两卫。

百家湖地铁大盘售价击破万元大关

21世纪国际公寓超高性价比引发江宁楼市地震

半个月之前,位于江宁“新街口”的楼盘21世纪国际公寓,宣称即将推出二期收官之作——57栋房源,并且均价会在现有价格基础上优惠1000元/㎡。近期又获悉,21世纪国际公寓二期57栋的这批房源,有部分房源的价格可能在万元以下。目前百家湖核心区的新房价格普遍位于13000-15000元/㎡区间。在此前提下,真的能够以“9”字开头的价格购买到21世纪国际公寓的优质房源,相比较同等地区、同等品质的一套房子可以节省50万!日前消息传出后,每天的来访客户高达百组。与此同时,21世纪国际公寓售楼处将于9月举办多场花式咖啡、巧克力DIY等品鉴沙龙。届时,参与的客户均可免费获赠一张“世纪金卡”,每次参加活动都可以当场获得令人惊喜的优惠。

超高性价比1
地铁口70年产权“会长大”的纯住宅

位于江宁“新街口”的21世纪国际公寓,地铁一号南延线双站停靠,与小龙湾站和百家湖站分别相距300米和500米,是名副其实的“双地铁大盘”。21世纪国际公寓是纯住宅性质用地,拥有70年产权、民用水电、82%超高得房率、较低的交易税费等明显优势。

此次推出的57栋大批房源,厅、卫、厨、卧等功能分区明确。91㎡和104㎡的户型户户都赠送了入户花园,最高赠送面积达7平方米,大大提高了实际使用面积。最小的52㎡户型,一改传统小户型的“1”字形条状布局,设计成“山”字形格局,业主可以轻松改造成两

房一厅,满足成长型三口之间居住。这批52-104㎡户型,就是百家湖地铁口倍受年轻朋友欢迎的“会长大”的房子。

超高性价比2
东山副城最核心 积聚升值潜力

2011年6月,南京市规划局首度公布了《南京市东山副城总体规划(2010-2030)》,备受关注的南京三大副城之一的东山副城未来将成为南京市南部中心的最重要部分,同时将有5条地铁线从这一副城经过。

位于江宁凤凰港区域的21世纪国际公寓,正处在东山副城“1核2区3园4带8片”中的“1核”——凤凰港杨家圩片区。该片区不但是整个东山副城的地理中心,同

时在规划方案中也被定位为“副城中心 & 综合性高端服务”。

为什么把“凤凰港地区”定位为“江宁新街口”?政府规划部门给出了解释,原因一:这里是地理中心;原因二:这里有百家湖自然景观资源;原因三:百家湖东岸已形成部分大型城市综合体。

而“21世纪国际公寓+21世纪国际商业中心”就是专家所提到的百家湖东岸最大的城市综合体!80万㎡地市级建筑群,其中包含高档公寓、顶级shoppingmall以及南京首个依据国际化理念打造的室内停车楼。全部落成之后,必然成为南部新城航母的核动力所在。

超高性价比3
一站式全能生活城 生活面积得房率200%

拥有20万㎡规模的21世纪国际商业中心,拥有一站全包围shoppingmall生活配套。

在服务整个东山副城107万人口的同时,更为21世纪国际公寓的业主带来全城唯一的高达200%的生活面积得房率,一次足不出楼的电梯运行,就可以随时随地用餐、会客、购物、观影、健身、休闲,整个20万方的配套俨然就是业主的大客厅。让业主独享繁华之上,全能生活。

售楼处地址:江宁区双龙大道1539号(百家湖地铁站下)

咨询热线:52121660 52121550