

长沙商业地产亦须注意泡沫?

有一句古话叫做“过犹不及”，放在房地产领域亦是如此。

诚然，长沙正处于城市化进程的快速发展时期，人口、消费力都处于一个爆发期，因此最近几年商业地产的开发量非常之大，在建与在售的城市综合体项目有数十个之多。值得担忧的是，即便是香港这样以消费能力著称的国际金融大都市，超过10万平方米的购物中心也只有7家，那么以长沙目前的城市人口与消费容量，是否能够承载如此大的商业体量？长沙的商业地产是否有大量泡沫出现？

本期楼市苹果派，我们邀请到喜盈门国际商业连锁企业监事长总策划宣一氢、华悦城营销总监王文奕、联美地产集团湖南分公司营销总监王少轩三位嘉宾，看看他们眼中的长沙商业地产是一个什么样的现状。



宣一氢

三湘都市报：数十个城市综合体集中爆发，长沙是否能承载如此大的商业体量？是否意味着泡沫的出现？

王文奕：2011年5月，长沙进行了《长沙市城市总体规划(2003—2020)》公示，规划明确在规划区内构建一个能承载千万级人口规模的大都市区。华悦城处于长株潭融城核心区域，新形势下将承担大长沙千万级区域消费中心的历史使命。

王少轩：长沙现在许多不足10万㎡的商业地产都称不上真正的城市综合体，顶多算是社区商业的升级版。而各个商圈形成的城市综合体的辐射范围并不大，也只能算是社区商业的升级版。

宣一氢：有消费受众才会有大量的投资，长沙保守估计有700万人口，它又是省会，迎接着湖南省与全国的来往客流，这样一个大型的、有雄厚的消费基础的城市完全承受得起目前这些综合体的集体开业，甚至更多。接下来将是各个综合体各自的运营策划能力，适应长沙的



王文奕

消费习惯则生，不适应则死。

三湘都市报：如此多的城市综合体项目在开发，但凡城市综合体里必然有商铺、超市、百货、写字楼等，但长沙的消费力是有限的，长沙商业地产也有一个饱和度，未来这些城市综合体的商业业态必然面临激烈的竞争，如何在竞争中脱颖而出？

王文奕：各个商圈的整体拉动将提升长沙城市品质，促进长沙经济发展，为长沙的人居市场带来更科学、更先进、更人本化、国际化的居住环境和生活方式。提前招商、设计、策划是华悦城走国际化城市综合体的关键。

王少轩：地段，还是地段。区域覆盖的居住人群和办公人群是商业地产成功的必要条件。商业地产的成功不仅仅是将铺面用高价卖出，后期的运营状况才是关键，有人气才会有财气。

宣一氢：同质化竞争不仅仅是长沙面临的问题，想要在竞争中脱颖而出，就要差异化、有创新，最重要的，是符合长



王少轩

沙的消费习惯。如果将传统的其他城市的综合体操作模式转嫁在长沙，这样的商业载体必然是经不起考验的。

三湘都市报：请畅想一下长沙商业地产的前景和未来，长沙商业地产在发展过程中又会碰到那些问题？

王文奕：巨大的保值增值投资潜力加上高利用率、高回报率的投资价值，使其在当下住宅投资门槛日渐收紧的形势下广受投资者的追捧，从而也引发了传统商业地产模式的蜕变。

王少轩：多点开花，社区商业为主，不是所有的开发商都要求高求大，做精做强才是王者之道。资金将流向商业，2012年到2013年长沙将迎来21世纪不动产——商业发展黄金期。

宣一氢：长沙的商业地产可能会遭遇定位不准、开发公司实力不雄厚，经不起长线操作、发展速度过快、缺乏运营驾控能力等问题，有实力、有能力的城市综合体将会以其独有的魅力吸引诸多消费者前往。

■记者 石曼 唐琨



东西南北商圈扩容迅猛

长沙商业版图日渐清晰

长沙，一直以来被冠以“娱乐之城”，时尚、挑剔、娱乐化是长沙人的习性，上世纪八九十年代，友谊、阿波罗、中山、东塘、晓园五大百货上演的“五虎斗长沙”的剧目已随风而逝。

如今，伴随武广高铁开通、过江隧道通车、长沙地铁和轻轨动工，传统的五一商圈等5大商圈正在扩张为10个以上的商圈，除芙蓉CBD之外，大河西CBD、省府CBD正在成形，市中心新的大型商业和甲级写字楼正在不断涌现，特色商业街、产业园、城市综合体……诸多新兴商业业态，长沙商业版图日渐清晰。

单一向多元业态发展

说起商业地产，大部分人最先想到的便是商铺、写字楼。

事实上，搜索商业地产的概念，酒店式公寓、购物中心、商业街、酒店、专业市场等多种形式，都属于商业地产的范畴。在经营模式、功能和用途上

区分，商业地产即商业用途的地产，而区别于公寓、别墅等住宅形式。

“随着城市化进程的加快，在城市新区生长过程中产生了大量的商业需求，受众范围的增加也推动商业地产经历着快速的演变，这显然为罗马商业广场这样的城市商业新生代提供了生长的空间。”长沙合正房地产营销策划有限公司副总经理黄启超表示。

在金融机构上班的张晓一直想买个商铺，她疑惑：“小区里的门面是不是也是商业地产啊？”

商业地产的规模也是有大小的。规模大的商业地产如德思勤广场、万达广场、喜盈门·范城等项目，建筑面积可以达到几十万平方米，规模小的商业项目仅几百平方米，甚至更小，而类似于小区里的商业被称为“社区商业”。

长沙的商业地产发展历程从商场到商街、从商街到商圈，由点到线、由线

到面，由单一业态向多元业态发展。

“新兴的商业模式结合了传统意义上单一商业地产模式，使其具备商圈效应，成倍地放大了投资潜力，形成一种全新的商业模式城市综合体，其独特的投资价值与潜力受到了越来越多投资者的关注。”华悦城营销总监王文奕表示。

长沙商业将被洗牌

如今长沙的商圈基本成型，五一商圈作为长沙人心目中的第一，从平和堂、王府井、春天百货三大百货鼎立之势走向了乐和城、新世界百货、中信IDmall、九龙仓英雄林立的阶段。

而东塘商圈因为少了最繁华的交通约束，反而显得有些贵族气质。对于外地朋友的逛街要求，黄敏就倾向于东塘商圈，因为长沙本土的商业巨头通程和友谊都在此落子布局，而平和堂的进入，更是让追求小资情调的白领阶层改变了逛街路径；而河西的市府商圈也是伴随步步高广场的进入形成规模化优势。

住在省府板块的钱

冲对红星商圈的感受很明显。省政府的搬迁让周边楼盘增加了政府气质，而多家五星级酒店的疯狂进入也使得商业氛围和高端气质凸显。“整个红星片区的商业建筑达到了150万平方米的面积，地理优势十分明显。加上原有商圈的人气和交通枢纽的重要位置，使得红星商圈的改造提升变得水到渠成。”德思勤营销策划部经理杨正宇表示。

万达广场、北辰三角洲、保利国际广场、世茂·奥克斯广场等项目的人驻，促进长沙东西两岸临江商圈的打造，从依托休闲和旅游发展商业，向市区高端名品购物和休闲娱乐商圈转型，确立了临江商圈作为高档消费集中地的形象。

有业内人士指出：“凭借地铁建造，以地铁为契机带来的一系列地铁综合商业体的出现，将进一步洗牌长沙商业版图。未来的商业地产‘抢人’和‘抢资源’的趋势非常明显，高集中度、品牌化、规模化、连锁化是一种必然。”

■记者 石曼

