

5月1日长沙地铁2号线全面进入试运营

轨道交通来了,你的物业增值多少



长沙地铁2号线5月启动试运行。 本报记者 童迪 摄

从2009年9月28日算起,长沙地铁建设已经经历了四年半时间,地铁梦离现实越来越近。按照计划,5月1日长沙地铁2号线将全面进入试运营,1号线预计也将在明年年底投入试运营。

用时间换空间,长沙人所期待的地铁生活,终于要照进现实,地铁带来大量人流、物流、信息流的背后,是居住生活、投资热点、消费重心的逐步改变。不少投资者曾经都提出过这样的疑问:“沿线的土地、物业,是不是都会大幅增值呢?”

事实上,“轨道交通=无限商机”这一观点,是因地制宜的,不能一律当成轨道物业的金科玉律。

■三湘华声全媒体记者 刘焯

1 地铁楼盘涨了多少? 购房者现身说法

在长沙工作的陈小姐一直很关注万科·环球村的动态,因为邻近高铁站和地铁2号线站点,生活便捷度被陈小姐看做是“杠杠的”。

“趁着2013年年底促销风潮,就把万科给‘劫’了。”陈小姐认为,二十多万元入手一套50㎡的小户型非常划算,更重要的是,眼下30万出手也不成问题。

但,如果仅用来测算投资回报率,从事金融行业的陈小姐看来,5年时间房子至少得翻倍,才能堪比金融产品。

未来5年时间房子是否能实现翻倍,现在言之尚早。

在业内大多数人看来,2014年房价的上涨动力并不多,甚至会出现涨幅回落。不过,5年前在茂华国际湘购房的曾礼提出了自己的看法:“十年内,我做过的最好投资莫过于买房,不到5年时间里,当初每平方米3千多元的房子,如今至少翻了一番。”

诚然,轨道交通并非助涨物业增值的唯一因素,地铁同时带来的高出租率和增值速度,却让当年以同样价格购买了其他楼盘的业主羡慕不已。

3 不同区域轨道效益一样? 商业地产获益不均

“2014年的楼市亮点在地铁,它会极大地改变城市的商业格局。”以武汉为鉴,戴德梁行武汉及长沙分公司的总经理杨良军在2014年第一季度房地产市场分析新闻发布会上强调了轨道交通对于长沙楼市的全新意义。

众所周知,地铁能够带来大量的人流,混迹过一线城市的人却都明白:这其中的人流是极不均衡的。

“一条沟通城乡的地铁线,两端人流并不会因为地铁增加太多,而位于这些站点口岸的商业地产,盈利状况依然与人流多少成正比。”长沙华创国际广场营销总监常金国告诉记者,他曾考察过多个城市地铁口岸物业,许多口岸并没有因为地铁的到来而引入大量的人流和客流。他认为,尽管轨道交通对住宅物业有一定的提升作用,但对商业地产的带动要分区域来看。

以长沙即将开通的地铁2号线为例,对于市中心的五一广场站、溁湾镇站来说,在轨道交通的拉动下,对区域的商业物业相当于再添一把火;而对于城市副中心的火车站、望城坡站来说,地铁开通带来大量新涌入人流,对区域商业地产好比锦上添花;而新兴城区长沙火车南站原本人口稀少,地铁短期内无法起到拉动作用,尽管产业支撑下长期投资被看好,商业地产还得度过一段较长的培育期。

2 谁是轨道交通的受益者? 投资需关注辐射半径

“只要有地铁连通,所到之处即是城市中心生活。”地铁的投资前景曾被炒房团无限放大,作为一个城市运营系统,轨道交通的魔力却并不似投机者说的那样神奇。

“地铁为物业带来的价值,应该全面综合考量。”湖南省政协委员、经济学研究员王义高认为,地铁是大客流、大规模的城市便捷交通,对沿线经济都有一定的辐射作用,但地铁物业还需要考虑距离地铁站点的距离。

王义高表示:“距离地铁站点不超过500米通常才称为‘地铁物业’,但距

离并非唯一标准,区内内有没有对应的商圈,以及围绕地铁建设的公共配套都是重要的参考因素。”

现在很多楼盘标榜自己是地铁物业,若楼盘距地铁站两三公里,这些充其量只能称作沿线物业。在上海地铁2号线广兰路站附近工作的陈奕告诉记者,地铁站距离她工作的地点有两公里,尽管是她出行市区最便捷的交通工具,但并没有使工作地点的物业增值。

她认为,投资需理性,只有身临其境去体会地铁带来的便捷的生活和区域内财富增值的速度,才能做出更理性的判断。

复地品牌之旅印证品质细节

3月21日-26日,长沙各大媒体和复地崑玉国际的业主,进行了为期六天的“复地品牌之旅”,集中参观了复地集团在北京、上海开发的四个知名项目,即复地首府、复地·西绒线26号、复地·香榭花园、复地·御西郊,以及复星集团的外滩金融中心(BFC)。

复地集团来自上海,拥有国家一级开发资质,是中国最大综合民企——复星集团的创始成员企业。在全国16个城市,项目40余个,专注于中高端房地产开发。

2013年,实现净利润约20亿,同比增长33.7%,成功获取10个新项目,发展势头正劲。

复地进入长沙三年,选择了一个高起点,在城市中心的湘江边,开发首个项目——复地·崑玉国际。它看重的正是湘春门的文化历史底蕴,以及这块土地未来的发展潜能。此行参观团深切地感受到了复地“以人为蓝图”的品牌理念,也印证了其专注于中高端房产开发的品质细节。

■三湘华声全媒体记者 李庆钢

0首付0利息“刚需盘”再现长沙

“0首付0利息,首付三年内付清即可。”近日,记者在走访长沙房地产市场时发现,长沙滨江综合体——文景领秀,推出针对毕业族的刚需盘。

湖大研究生毕业一年的王先生告诉记者,早已提上日程的婚期却因房子问题得不到解决而不断延期。事实上,王先生的情况不是个例,绝大部分奋斗一族,事业均处起步阶段,原始积累不多。即使每月小有余款,加上年终奖奖金等,要凑齐一套80㎡小户的首付也很难。

针对这些“毕业族、潜力股”,文景领秀推出了“0首付0利息,首付分三年”的政策,首付可分3年交付,大大减少了购房压力。据了解,该项目处省府核心,地铁1号



线旁,自持8万㎡集中商业。积聚时尚百货、大型商超、早教中心、时尚美食、高档电影院等多元业态,影响半径辐射整个南城,融合购物、餐饮、早教、休闲、娱乐等为一体,构建了一种便捷、轻松的3分钟立体生活方式。

■三湘华声全媒体记者 肖祖华

春播时节,家居上市企业进入财报季

3月以来,家居上市公司纷纷披露2013年年度业绩报告,与楼市降价之声不绝、行业景气一路下滑不同,大多数家居行业上市公司业绩预喜,其中有的搭乘了政策利好的东风,有的则是得益于自身战略调整及成本控制。

家具:有人欢喜有人愁

在已披露2013年业绩报告的木业家具板块中,多只股票公布2013年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比增加。

数据显示,2013年索菲亚营收同比增长46%至17.8亿元,净利润2.45亿元,同比增长41.4%。

美克股份在2013年实现了750%的同比增长。对于2013年业绩增长主要原因,公告显示,公司按照“提高增长质量,向管理要红利”的年度计划,积极构建供应链关系管理体系,加快产品结构优化等,实现收入规模稳步增长。

与其它企业的高涨势头相比,皇朝家私在年报中披露,2013年“经历了困难的一年”,净利润为-4.56亿港元,下滑幅度高达2207%。年报表示,销售下滑、毛利率加剧恶化,加上不断上升的运营成本、商誉减值一次性撤销项目,是业绩下滑的主要原因。

LED:盈利比例近7成

在已公布年报的六十余家LED上市企业中,预告实现盈利的企业接近七成。

尽管政策助推、成本下降以及全球白炽灯禁售计划要在2014年批量生效,但LED照明市场明显感受到了正风向的力量。远方光电实现净利润9000万元,同期提高24.17%,雷士照明2013年净利润增长28倍,达到2.45亿元。聚飞光电、利亚德、鸿利光电净利润均增长两成以上。

地板陶瓷:战略正确是主因

德尔家居2013年实现净利润9193.52万元,同比增长26.4%。据德尔地板北京公司总经理王志明介绍,这与2013年德尔地板在产品升级与研发方向上实现无醛化不无关系。

3月27日晚,东鹏控股公布上市后首份年度报告,表示2013年东鹏纯利约3.39亿元,同比增长103.1%。东鹏董事长何新明指出,利润率上升主要由于推出高端产品销售增长快及生产成本得到有效控制,未来会继续逐步增加高端产品销售比例。

■三湘华声全媒体记者 张丹