



【优盘推介】

运达中央广场

位于长沙大道与沙湾路相交的西北角,雄踞武广商圈核心地段。已经开工建设长沙地铁2号线长沙大道站出入口位于本项目东大门一侧,与项目出入口直接连通,项目也将是长沙首个真正直通地铁的物业。从本项目出发沿长沙大道东行800米便是机场高速和京珠高速入口,距长沙黄花国际机场12分钟车程,距长沙火车南站(武广高速列车站)3~5分钟车程。以高品质、高品位、大品牌为立足点,立志打造中国最高品质楼盘。

泊富国际广场

在长株潭一体化核心动脉芙蓉路,泊富国际广场正在制造城市财富与品质生活的梦想。毗邻芙蓉路、湘春路、蔡锷北路,雄踞城市发展主轴。它是由湖南出版投资控股集团集团在长沙CBD核心区打造的新型的复合型城市综合体,项目传承长沙精萃,融合最先进的全球理念,打造真正代表城市精神的国际化综合体地标。项目总投资约30亿元,倾力打造湖南第一超高层国际甲级写字楼、第一超高层白金商务公寓、第一大型国际购物广场。

【观点】

当前调控形成密集的政策压制,新国八条的核心是“限价、限购、问责、保民生”,北京十五条细则进一步升级了限购令版本,更多城市的细则将会陆续出台。且当前存款准备金率已达19.5%,再创历史新高;二套房贷1.1倍利率高达7.26%。这些政策从源头上打压投资需求,预计随着调控的深化,房地产成交量将会在3~6个月内出现明显的下滑。

湖南泊富地产发展有限公司总经理助理 田冬炜

后调控时代长沙首部精准购房指南·房企篇

2011年3月25日 星期五

编辑李胜 图编刘丰 美编曾可可 校对苏亮

商业地产“蓬勃生长”

坚固的空间结构,是一切有序发展的前提。房地产市场发展到某个阶段,要想取得持续的发展,必须有坚实的商业地产作为支撑。而长沙商业地产,或许正迎来野蛮生长的青春年代。



泊富国际广场效果图。

2011年1月,“新国八条”雷霆而至,房地产市场在政策的铁蹄下收敛了自己的锐气。观望,渐成市场的主旋律。3月4日,长沙限购令也戛然落地,猜测、彷徨的阴云虽然没有完全消散,但市场基调已定。商业地产并未受到政策的影响。正如业内人士所言,在政策挤出效应的影响下,长沙商业地产的“春天”或许真的到来了。

万达、德思勤、北辰实业、保利、运达、华远、泊富广场、建鸿达……应该说,长沙商业地产领域已经群贤毕至,博弈的最终结果,与产业环境、与企业本身的行动力无关,而与城市、与市场发展的大势有关。

2011年,在势不可挡的城市化进程里,在长沙房地产市场不断向上的冲动与欲望下,长沙商业地产里的旧爱新欢,会以何等姿态魅惑这个“妖娆的舞池”?

商业地产正火热

5万元/平方米。这是1月底长沙万达广场推出的商铺的成交价格。这个定位高端的城市综合体项目,三千多组意向客户,100多个商铺,一铺难求。一位混迹长沙多年的业内人士感慨于万达商铺的销售速度,短短几个小时,100多套商铺就销售一空。这兴许从某个角度意味着商业地产将迎来自己的春天,成为长沙楼市新的增长点。

“真的是太快了,我都不知道这个事情,人家的商铺就已经卖完了。”一位混迹长沙多年的业内人士感慨于万达商铺的销售速度。

事实上,长沙万达并没有为商铺进行大肆宣传,推出商铺的当天仅是电话通知客户的,因此消息并没有在业界流传开来,许多业内人士也都是事后才知道的。短短几个小时,100多套商铺就销售一空。

“住宅调控的力度越来越大,投资客在政策的压力下,被挤出了住宅市场,而商业地产却并没有受到多大影响,甚至成为住宅调控的直接受益者。”湖南德思勤地产投资顾问有限公司总经理熊靖认为,从大的宏观经济层面来看,通货膨胀日益严重,CPI越来越高,投资渠道越来越窄,让投资固定资产成为资金避险的重要手段,因此商业地产无疑将得到更多的青睐与关注。

“商业地产无疑将是本轮调控的受益者。”湖南泊富地产发展有限公司总经理助理田冬炜认为,在当前的经济背景下,商业地产将受益于城市经济转型和消费升级,并且城市化、人均收入等宏观数据支持商业地产的规模增长。此外商业地产并不受调控影响,大量资金将由住宅流向商业地产,并且随着保险资金进入以及未来REITs(房地产信托基金)的兴起,商业地产资金来源更加多元化。“根据我们最新跟踪的数据显示,商业地产无论从销售还是租金方面都得到较大幅度的提高,且商业写字楼租赁价格指数有超过住宅的趋势。因此商业地产将进入繁荣期。”田冬炜说。

开发商纷纷入长做商业

除了商铺的热售,长沙商业地产的热度还体现在另一方面,那就是越来越多的开发商选择到长沙来做商业地产,未来几年,长沙中心城区将成为这些城市综合体的天下。

让我们将目光转到万达的身上。2010年,万达集团在全国的扩张速度令人咋舌,共有15座万达广场与7家五星级酒店入市,这其中就包括长沙万达广场。而2011年万达的扩张速度还要加快,计划开出18家万达广场与15家五星级酒店。万达缘何在这个时候大肆进行全国二、三线城市的扩张?显然,它是看到了商业地产的大机遇。

值得注意的是,长沙在万达扩张的计划里显得尤为特殊,因为万达的长沙计划,原本并不仅仅只有一个万达广场,它的另一个目标,就是滨江新城南段的某中高端大型城市综合体用地。尽管最后计划流产,但无疑显示了万达对于长沙商业地产前景的信心。

在进军长沙商业地产的路途上,万达显然并不孤独。嘉斯茂、香港九龙仓、绿地、奥克斯、世贸、达美、南山等一大批国内品牌开发商把长沙作为了自己全国战略扩张的重要一环,到长沙来做商业地产,似乎成了一种风潮。有数据统计说,长沙目前在建在售或规划建设的项目超过了20个。

此外,作为国内知名的中介代理公司,德思勤也将自己进军房地产行业的首个城市综合体定在了湖南。从奠基到现在短短一年的时间内,这个投资88亿元的城市综合体即将进入发售阶段。“7月份左右,我们也会推出自己的商铺。”熊靖介绍。

“作为中国中部地区的中心城市,长沙具有不可替代的优势。首先,它是中部城市唯一的双高铁的核心;其次,政府的目标是,在五到十年的时间里,将长沙发展成为一个国际化的大都市,并成为中国中部地区的消费中心。”熊靖认为,不管是区域价值和地位,还是政府的规划与定位,无不决定了长沙的未来需要更多的商业地产,这也是为何众多房地产开发企业到长沙来做商业地产的原因。

■记者 唐琨

新闻链接

都市综合体发力

长沙房地产市场的空间结构,正在发生质变。从最初“城市综合体”的雏形,到一个全新综合体时代的到来,只要六年——2005年12月7日开盘的运达国际广场,让“城市综合体”的梦想照进了现实。而六年之后的今天,长沙的商业地产已经到了爆发的时刻。

数字最能说明问题。而2011年,长沙楼市将出现北辰·三角洲、万达广场、泊富国际广场、德思勤城市广场、第六都、运达国际新城、喜盈门城市广场、保利南湖广场、兴汝金城、嘉斯茂购物广场等城市综合体,体量将超过1100万㎡。此外,已经完成规划的940万㎡梅溪湖新城,以及拥有多个都市综合体的河西滨江新城,超过3000万㎡的体量,将成为未来数年长沙楼市的增长点。

长沙在建、在售城市综合体一览表(不完全统计) 备注:部分数据来源于网络,有可能存在误差

项目名称	建筑面积(万㎡)	商业面积(万㎡)
北辰·三角洲	537	237
万达广场	100	40
泊富国际广场	30	30
德思勤城市广场	145	
保利国际广场	80	
第六都	51	
运达国际新城	52	18
喜盈门城市广场	45	16
兴汝金城	50	
嘉斯茂购物广场	25	25
中信新城	22.5	83
梅溪湖新城	940	215
滨江新城	900	270