

群雄逐鹿商業地產 建商格局將發生巨變

在目前中央調控政策頻出的當下 商業地產是搖錢樹 是避險池

2010年，注定是中國房地產行業跌宕起伏的一年，在針對住宅市場調控政策頻出之後，品牌開發商必須針對目前的形勢，對未來的企業佈局做出針對性的調整，尋找企業可持續發展的先機。為此商業地產界人士大喊“機會來了”。

【本報綜合報導】新一輪調控影響仍在，面對中央調控政策的頻頻出招，商品住宅市場已被攪成渾水一片，而與此同時，商業地產以及寫字樓等物業卻因不受制於這場調控政策而漸漸起勢。近期，萬達、万科、保利、華潤、富力、龍湖等大型房企紛紛宣稱，將在全國範圍內不斷擴大在商業地產領域的投入，而萬達、寶龍、SOHO中國等商業地產大腕面對不斷加劇的競爭局面，也開始調整策略應對挑戰。但單以今年以來房企轉戰商業地產的資金力度和規模佈局來看，未來幾年商業地產開發商或將重排“

座次”。“人們可以不買房，但是不可能不消費。”這是很多住宅開發商願意涉足商業地產的外部原因。“目前全球經濟復甦勢頭開始加快，雖然全球範圍內大多數消費者仍保持謹慎的消費態度，但中國的消費者似乎正在以前所未有的水平花費其新獲得的財富，這些強勁的中國經濟及市場基本面由此給予了全球零售商充分的理由進入中國零售市場，未來全球商業地產市場高點將在中國。”全球最大的商業地產服務公司世邦魏理仕在最新的研究報告中提出這一觀點。

中原集團研究中心表示，新一輪調控政策對住宅採取行政化的限購措施，大量投資、投機資金有望流出住宅市場，其中必將有部分資金流入投資回報率較高的商舖市場，第四季度商舖的供求有望創出年內新高。當國內住宅開發受到宏觀政策調控的時候，一些住宅開發商並不想把所以資金繼續放在一個“籃子”裡，開始將眼光投向這幾年發展相對穩定的商業地產。在此判斷下，商業地產的領頭企業大連萬達盛極一時，香港開發商的地產+商業模式重新引起國內開發商的關注。

更為關鍵的是，不少開發商意識到穩定現金流對企業可持續發展的重要性。“如果企業太過於依賴住宅產品的銷售回籠資金的話，一旦市場低迷的時候，就可能對企業造成較大的影響，但開發商業地產則不同，一個優質的商業地產項目可以為企業賺取長期現金流”，業內專家分析。有了這些內外因素，2010年住宅房企紛紛大手筆涉“商”顯然並不意外。向來以開發住宅見長的万科，其商業地產已占到業務核心較大比例，年內相繼有多個大體量商業項目被披露，覆蓋了一線城市、沿海三線城市和內陸區域中心城市，總投資超百億元；富力地產也表示，計劃2011年將在全國8個城市開業16家富力旗下酒店；2010年下半年以來，華潤一直馬不停蹄尋找商業地產投資機會，在哈爾濱、天津、唐山等地均有新增投資項目。不少房地產企業已經將開發商業地產上升到企業的戰略高度，並有了長期“安營扎寨”的準備。例如龍湖地產也在多個場合透露，大力發展商業地產，是龍湖地產最新制

定的發展戰略之一，預計到2014年，其所貢獻利潤將占公司利潤總額的15%-20%；中糧集團表示，未來商業地產部分在其整體佈局比例將提升至20%以上；保利打算將商業物業的投資比例逐步增大到總體投資的30%。越來越多的開發商都開始由原來的只專注住宅開發轉向住宅兼商業、旅遊地產等多產品線的開發。事實上，對於万科、保利地產等一線地產商而言，住宅開發規模是不可能無限擴張的，因此，當企業開發達到一定規模後，產品線多元化的戰略轉型已勢在必行。面對住宅開發商在不轉型即被淘汰的壓力下大手筆的“金元政策”，萬達集團、寶龍地產、SOHO中國、世茂股份等老牌商業地產開發商則各有謀略，希望以前期佈局和累積的專業經驗保持領先優勢。萬達集團作為率先實現全國佈局的大型商業地產投資及運營商，在中國商業行業內居於絕對領先地位，是亞洲排名領先的商業地產企業，在落子戰略上一直氣勢逼人。截至2009年底，萬達商業地產公司已在全國各地投資建設了37個萬

達廣場、正在運營7家五星級或超五星級酒店，2010年計劃新開業15個萬達廣場，新運營7家五星級或超五星級酒店，上月更是傳出斥資300億元進軍長春商業地產的消息。而早在2003年就轉戰商業地產寶龍集團，七年間已在全國15個城市擁有超過20個寶龍城市廣場項目，總建築面積超過1000萬平方米。且據寶龍地產執行總裁許華芳透露，未來5年寶龍城市廣場的數量達到100個，這一規模足以讓後來的轉型者在短期內難以超越。SOHO中國則是重點佈局上海，近一年多時間里四進上海，並完成了在南京西路、外灘中心、虹橋交通樞紐、新天地的佈局，似乎已經與上海過去、現在和未來的商業動線完全對接。同樣處於國內商業地產領跑地位的世茂股份，攜商業地產開發、運營、百貨和影城四大核心業務率先進軍全國，作為最早介入二、三線城市的商業地產公司之一，旗下有超過800萬平方米的土地，專注地標型城市綜合體開發，再次佔據了這輪發展的先機。

北京樓市在調控之下 究竟誰在買別墅？

【本報綜合報導】當下，隨著樓市調控愈發深入，全國多地樓市一度出現滯銷。然而在嚴厲的政策下，高端樓市境況如何呢？在樓市投資前景並不明朗的情況下，究竟誰在購買別墅？對此，有業內人士對中新網房產頻道記者表示，近期，北京別墅市場成交比較穩定，而購買別墅的主要客戶群集中在：與房產相關的業內人士、從事金融行業者、還有超半數的具有海外背景購房者。據搜房網數據監控中心統計數據顯示，11月第二週，除八達嶺昌平別墅區外，北京八大別墅區均有成交。11月第二週成交的別墅中，中高端別墅佔86.79%，其中，千萬級別墅佔28.30%。據業內人士分析，北京別墅市場成交量相對比較穩定。在嚴厲的樓市調控下，現在究竟是什麼樣的人在購買別墅？據萬通天竺新新園總經理丁泰分析，大

約30%的客戶是業內人士，或者是跟業內相關的，金融行業的人士也比較多，再就是企業主。他們購買別墅說明業內人士對市場趨勢、產品性價比、投資價值的看法高於其他行業人士。另外是跟萬通相關的，或者是萬通老業主，再有就是超過50%的客戶是有海外背景的購房者。在購房前大家考慮第一個位是中央別墅區，第二位則是國際學校，第三位是產品，第四位是它的性價比，第五位是萬通品牌。接下來呢還有就是機場、國門商務區、地鐵等因素。據中新網報導，龍湖蔚藍香醍營銷負責人孫秀君認為，任何產品只要從品質上著手，肯定會符合市場需求。自新政之後，中高端別墅受到市場青睞，十一月的第二週，北京的中高端別墅產品的成交量大概占到整個市場的70%以上，千萬級以上的高端別墅占到20%，從數據中可以看到，中高端類產品稀缺性

越來越顯現，自限購令出台後，很多投資型和改善型客戶，他們也傾向於選擇一步到位。孫秀君說：“我們覺得像蔚藍香醍這樣的別墅，第一它有地段上的稀缺資源，這類產品是永遠被客戶所青睞的，一個產品品質的提升也尤為重要，例如萬通天竺新新園的樣板房，從功能使用到佈局非常符合國際化品位。孫秀君坦言，其實購買別墅的客戶群體，各區域有區域的特點，中高端產品，面對的客戶群也是中高端人士，他們基本上是城市的中堅力量，這批人非常有主見，有非常好的判斷力，他能及時準確的抓住市場的機會。為什麼這些人會買別墅呢？我想是為了追求高品質的生活。若是母親級客戶購買別墅，基本上是以自住為主，他們除了對高品質的嚮往外，還有包括小區的設計以及物業服務他們都非常滿意的。孫秀君說道。


香港 物價壓力與熱錢湧入 面臨越來越大的房地產泡沫風險

【本報綜合報導】11月18日，國際貨幣基金組織(IMF)發表報告指出，香港未來幾個月將面對越來越明顯的物價壓力，並警告稱熱錢湧入、低利率和樓盤供應緊張正使香港面臨越來越大的房地產泡沫風險。在此背景下，港府推出了堪稱史上最嚴厲調控措施的“額外印花稅”。在2008年第四季度美國首次推出量化寬鬆後，香港本地利息隨著資金流入而不斷下降，幾乎接近零，住宅按揭貸款利率普遍接近1%，驟降的貸款利息吸引不少香港居民買樓投資，香港樓價在過去兩年連續上漲，累計漲幅已高達50%。


為了控制泡沫風險，香港政府今年2月、4月和8月已經三次調控房地產，但10月美國傳出即將實行第二輪量化寬鬆政策的消息後，香港樓市再度火上澆油，市民紛紛“以存款換磚頭”來應對通脹。不過，多數業內人士認為，調控措施只是打擊短炒，不會影響長線投資。中原地產創始人施永青則表示，在全球量化寬鬆的金融環境之下，擁有物業的業主不會因為政府打擊炒風，就肯把自己的物業削價求售。換取現金後，業主的利息收入只會比租金收入更少，而且還要面對貨幣不斷貶值的風險。以港島區十大主要樓盤為例，其

平均租金回報率今年以來一直維持在約3.9%水平，對比幾乎為零的存款利率，這樣的租金回報率對於香港許多投資者來說頗有吸引力。發展商長實執行董事趙國雄表示，政府推出措施短期內會打擊炒家入市意願，估計短期會對樓市帶來心理影響。不過由於香港經濟增長強勁，資金持續流入，加上措施主要針對短期炒家，而香港樓市目前仍以自住者為主導，相信中長期對整體樓市的影響不大。尤其是內地人士來港置業，主要用作長線投資，而且他們資金較充裕，一般都不貸款，相信調控措施不會阻止內地資金流入香港樓市。

Lily 雷
Dre# 01883075 精通國粵英語
專業地產經紀
住宅 商業 土地 投資 開發 管理 出租



3房1浴室 室內1085呎 地大5355呎
Monterey Park \$398,880



2房1浴室 室內1083呎 地大4950呎
San Gabriel \$430,880

- ★San Gabriel 3房2浴室 室內1325呎 地大6660呎.....\$448,000
- ★San Gabriel 3房2浴室 室內1144呎 地大5510呎.....\$469,000
- ★San Gabriel 3房2浴室 室內1276呎 地大9900呎.....\$399,500
- ★Rosemead 4房1浴室 室內1218呎 地大7900呎.....\$450,000
- ★Rosemead 3房1.5浴室 室內1236呎 地大6996呎.....\$448,000
- ★Rosemead 3房2.5浴室 室內1634呎 地大9290呎.....\$405,000
- ★Temple City 3房1浴室 室內1124呎 地大5650呎.....\$445,000
- ★Temple City 3房2浴室 室內1200呎 地大5150呎.....\$478,000
- ★Temple City 3房1浴室 室內1106呎 地大5040呎.....\$548,000
- ★Monterey Park 3房1浴室 室內1085呎 地大5355呎.....\$398,800
- ★Monterey Park 3房2浴室 室內1699呎 地大5576呎.....\$475,000
- ★Monterey Park 2房1浴室 室內980呎 地大5020呎.....\$375,000
- ★Alhambra 3房1浴室 室內1114呎 地大6048呎.....\$495,000
- ★Alhambra 3房1浴室 室內1569呎 地大6957呎.....\$539,000
- ★Alhambra 2房1浴室 室內1072呎 地大5160呎.....\$299,900
- ★Arcadia 3房3浴室 室內1942呎 地大3171呎.....\$598,000
- ★Arcadia 5房3浴室 室內2462呎.....\$668,000
- ★Arcadia 3房2浴室 室內1794呎 地大6448呎.....\$618,000

多棟房在 El Monte 和 Baldwin Park 誠心為您服務

626-456-3171 秦

愛滿地市 El Monte

- ★獨立2單位.....售\$40萬
- ★2單位.....售\$39萬

阿凱迪亞市 Arcadia

- ★獨立屋 4房3浴室 室內2000呎.....售\$92萬

天普市 Temple City

- ★獨立屋 3房2浴室.....售\$60萬

蒙特利公園 Monterey Park

- ★康斗 2房1浴室.....售\$22萬

蒙特貝利市 Montebello

- ★康斗 2房1浴室.....售\$22萬

蒙羅維亞 Monrovia

- ★2單位.....售\$52萬

國/粵/英 DRE#01857812
626.456.3171
IRN Realty 精英地產