

楼市播报

方圆创世透天 HOUSE 备受青睐

透天 HOUSE 不仅拥有了超宽的楼间距,更直面 138 米中轴景观,大气开扬,在宽阔视野中感受豁达心境。生态园林中的主入口景观、跌水情韵广场、水榭游台、下沉广场等景观围绕四周,一年 365 天都能体验大自然美景簇拥的美妙感觉。透天 HOUSE 以其宽阔的楼间距和多面采光的通透布局,将小区景观最大化的收纳。亲水木平台和卵石滩、下沉的树阵广场和四季花从景观区,为您提供一个葱茏的休闲场所和欣赏四季景色的观景空间。

户型的布局是决定着生活的质量以及空间的舒适度。为了体现出业主的尊贵身份,方圆创世特别注重大开间设计,体现出空间的大气与尊贵。在建筑方面,方圆创世借鉴现在较先进的建筑形式,使用轻质隔墙材料分割空间,提供了空间更方便的灵活性和适应性。阳台造型也一改过去千篇一律的长方形而出现了大窗、飘窗、扇面形落地窗、转角落地窗等形态,大大丰富了生活的视觉和舒适度。卧室采用超大飘窗设计,空间丰富,美景无限,花园阳台与自然美景相连,不仅强调人看景,而且做到阳台与景观的交流、对话,并延伸于客厅,使得客厅更通风、阳光、自然。

闫静

名门城市广场产品说明会暨大商家签约仪式举行

11月24日,名门城市广场产品说明会暨大商家签约仪式在金沙大道兴亚建国饭店隆重举行。仪式现场,神采飞扬的各路巨头共同诉说着一个商业奇迹的崛起,来往穿梭的记者记录着金沙大道商业变局的历史时刻。8%、9%、10%、12%……15年包租期限内,名门城市广场将实现回报率四级跳。前三年回报率8%,四年到七年回报率9%,八年到十年回报率10%,十一年到十五年回报率12%。一份投资,十倍回报,这才是难得的黄金投资机会。锦上添花的是,名门城市广场目前筹的优惠也达到商业项目罕见的5%。当然,越珍贵的东西越稀有,拥有高达1000%回报率的黄金商铺,席位之少也是郑州市场上的一个特例,事实上4.5万平方米的名门城市广场,可以供郑州投资者们分享的,只有首层的区区7000余平方米,即使全部换成100平方米的铺位面积,也只有珍贵的70个投资机会。

闫静

楼市专访

李振州:做文化地产商 地产与人文融合

从专家花园到情人街,广厦置业在中原地产的舞台形象俨然清晰起来,游离在浮躁的地产江湖之外,内炼于企业、项目品牌之中,低调做事,坚持品质,突显文化,注重品牌。“广厦置业体现了新型地产商的特点,把文化与地产融为一体,用文化提升运营城市的内涵。”河南财经学院知名教授李晓峰博士分析认为:“文化地产商必将会成为一面独特的旗帜。”李振州及其广厦置业所担当的文化地产商,不仅会为我们的城市带来美好的人文景象,而且还带来了思想与智慧。

本报记者 武淑贤



记者(以下简称记):中国这十几年,地产的发展可谓突飞猛进,取得了巨大的成就。但回过头来,需要反思的或许更多,作为开发商,你有什么感想?

李振州(以下简称李):前两年有媒体提出过“居住改变中国”的概念,的确,过去十几年,中国城市所发生的前所未有的巨大变化,居住变迁应该说其中最直观的缩影。因为中国城市人口密集,加上中国经济持续高速增长,城市化进程稳步推进,城市建设尤其是住宅需求内部动力相当惊人,正是这种庞大的需求能力促进了地产的迅猛发展。曾有专家统计,现在我们一年的开发建设总量相当于历史上许多年城市建设之总和,在中国这样的人口大国,基本上实现了居者有其屋的状态,这确实是非常了不起的成就。

在关注速度、规模的思维导向下,加上我们国家房地产行业起步较晚,各种专业配套资源、人才相对短缺,居住观念相对落后,开发企业整体能力参差不齐等因素,导致我们也留下不少遗憾。比如,前几年开发的住宅产品品质普遍较差,风格单一,过于形式上的“崇洋”等等,使我们的城市发展失去个性,有关这方面的批评和反思已经很多。如果一个城市

留给人的印象和记忆就是车流、人流和单调的建筑,而缺少人文特色的街道或公共空间,那是很糟糕的事情。我曾说,开发商参与城市建设的过程,其实也是在书写城市的历史。过去十几年,开发商在企业行为取得巨大成功的同时,最需要反思的或许就是地产开发与历史人文的融合不够。

记:你所说的“地产与人文的融合”是个很有意思的提法,能具体谈谈吗?

李:我一直认为,好的居住一定是人与自然,人与历史人文的融合。作为房地产开发商,不仅要考虑企业的利润指标,更要考虑项目与片区的融合,与城市文脉的延续。比如在决定进行任碧“城中村”拆迁改造时,我们花了一年多时间进行调研,组织了不同专家,力求对这一片区的历史人文有一个深入、准确的把握,回过头来看,“情人街”乃至整个广厦城市之颠项目推出后能得到政府及社会大众的广泛认可,这是基础。

地产与人文的融合会为城市带来美好的人文景象,某种意义上会传承、重构和升华城市原有的生存空间和精神状态。文化路与红旗路片区是郑州最有文化底蕴的老城区之一,而“情人街”的规划兴建,传承了这里的城市文

脉,必将会成为城市记忆的一部分。

当然,地产与人文的融合仅仅依靠一两个开发商的努力是不够的,它需要政府的主导意识和支持力度,需要开发商的群体自觉,需要各种配套专业公司的大胆创新。这并不是一件容易的事,而城市的命运和景象却与此相关。广厦也仅仅是早走一步而已,我们在积极地实践。

培育品牌基因

记:你曾讲“文化是广厦的品牌基因”,这一点在广厦城市之颠项目中得到了很好的体现,还需要如何深化这种品牌个性?

李:其实在做广厦·城市之颠这个项目时有人从纯项目操作来看,目前房地产市场供求两旺,广厦·城市之颠所处的区位在郑州又不可替代,房子销售肯定是供不应求,所以,在产品上不需要下大工夫。我当时就否定了这种观点,提出必须坚定品牌路线,在品牌塑造方面坚持一整套独特的、系统性的运营战略。

品牌的本质就是一种文化,但不同的品牌、文化是有差异的。广厦的品牌基因准确地说就是“爱”、“给予”。这首先体现在企业精神上就是关注普通大众,让利于民,奉献社会,追求和谐;体现在我们开发的产品上就是注重城市历史人文的传承,注重人与自然、人与历史的连接,追求给予城市,增加城市的特色和魅力。从专家花园到情人街项目,应该说都体现了广厦的品牌特质。

当然,企业品牌是一种体验,是对企业履行承诺的总体感知。这需要丰富的产品作支撑,需要企业的历史。我们的“情人街”就是深化企业品牌的重要产品支持。

记:“情人街”究竟会为郑州带来什么?

李:“情人街”的成功并不是由哪个人的意志所能决定,其兴建的初衷是确保对任碧村的成功拆迁、改造和升级开发。现在看来,“情人街”的建成无疑为郑州增添了一个主题鲜明、格调高雅、内涵丰富,适合消闲、逗留和聚会、交流的城市生活空间。

每个城市都有一张属于自己的名片,在钢

筋水泥的丛林里,这张名片彰显着城市的优雅与气质。建筑大师梁思成曾说,一个城市的“名片”虽然离不开建筑的摆布,但它更多是城市人文精神的表征符号,它对城市的意义可能是无限的。它不一定很大,却能够留住多数人的记忆,“情人街”的意义正在于此。

另一方面,一个城市的情调与这个城市的主要街区或公共生活空间有着很大关系,因为它直接呈现的是城市人的生活姿态。从这个意义上,“情人街”的主题定位以及独有的商业业态组合方式,将在钢筋水泥的城市里,为珍视爱的人们提供一方心灵的乐土。在很多人的心目中,郑州一直是个中庸的城市,所以,“情人街”的兴建将会为这个城市增加诸多情调。

为了实现预想的都市生活形态和城市精神效应,“情人街”在街景营造、空间设计和商业业态规划上确实动足了脑筋,更为重要的是,我们在中原首次面向公众询问建议,将街区建设与公众关注直接融为一体,我想这也是很有意义的尝试。

“爱,就是给予。”这是“情人街”所要倡引的街区精神。我相信,这也是广厦留给人们的最好启迪。

记:“文化地产商”的提法是你的又一大创见,请问广厦会如何进行规划?

李:我不知道之前有没有人这样提,我想这并不是最重要的,重要的是广厦决定以其作为企业的基本品牌定位,并开始着力实践。

广厦讲“文化地产商”包括三个层面的基本涵义:第一,我们会在产品上持续关注与历史人文的融合,着力推出更多好的有文化底蕴与文化创意的地产项目。第二,在企业层面,我们会着力建设一个有浓厚文化氛围的高素质管理团队、产品研发团队和执行团队,这是基本保证。第三,在公共层面,随着广厦的不断发展和壮大,我们会着力参与社会公共事业,包括慈善事业,积极拓宽奉献社会的渠道。企业做大做强了,不仅要有能力满足社会的物质需求,更要着眼于满足人们的精神文化需求。如果广厦仅仅会建房子,卖房子,肯定成不

了伟大的公司。

文化运营城市

记:广厦接下来的项目构思都很庞大,某种意义上扮演着城市运营商的角色,把文化融入城市运营中,意义是否另有所解?

李:是的,我们目前正在洽谈的项目或者正在进行前期论证和实施的项目都是比较大的项目,都有丰富独特的历史文化素材或者自然资源,都适合发展文化创意型房地产项目。这些项目,不仅会得到政府的大力支持,还会彰显或丰富一个城市的文化生活。

我一直认为,综合性大项目的运作,其实某种意义上是在运营城市。一个开发商一旦担当了城市运营商的角色,其背负的压力必然要大,风险以及对资源的要求也会更大,广厦有机会受一些地方政府所邀请,参与一些大项目的运作既是机会,也是挑战。在运作这些项目时,我们会始终以文化为本,在原有历史文化素材的基础上去创造、升华,以打造城市特色名片为根本出发点和落脚点,这是符合城市大利益的,这样的项目在社会上、市场上都会有很强烈的生命力。

把文化融入城市运营中,加大了对开发商和参与者的挑战,但提升了城市运营的质量和城市发展的魅力,对广厦来说,做这样的事情我觉得更有意义。

记:你的思想是否基于你对中国城市的未来预期?

李:你说得很对。我一直比较关注中国城市的建设和发展,一个可怕的趋势是,在国际口号的感召下,我们的城市正变得千篇一律,城市的历史文化被割裂和遗忘。所以,我一直强调调城市的个性和特色,强调对城市文脉的传承与尊重,我倡导“城市和升级论”的主旨也在于此。

我希望更多有责任心的开发商能够注重文化与地产的融合,对中国城市的未来发展做更多有意义的探索,以使我们的城市更富个性的魅力,这也是广厦的企业使命之一。

商铺返租有风险 地产投资须技巧

——专家给出甄别办法和投资建议

本报记者 刘文旭

近两年,郑州市市场上各种带有租金回报的投资商铺项目可谓“乱花渐欲迷人眼”,项目卖店多种多样,租金回报率也从6%到10%不等,更有个别项目打出18%的高回报和150%的天价回报。对于个人投资者而言,现在商铺是一种房地产和理财产品结合的产品,不仅具有房地产特性,同时在理想状态下,又是一种收益比较高的投资理财产品,是许多家庭满意的对象。但是,这些利益与风险并存的状态让郑州市市场上的投资者一时迷失了方向:产权商铺到底该不该投资,这么高的回报到底该不该相信?针对日前郑州市市场上商铺返租的现象,记者采访了一些房地产业内资深专家,希望通过他们的经验给我们一双慧眼,让广大投资人雾里看花时也能有些分辨能力。

产权商铺投资注意风险

河南姿华房地产开发有限公司总经理付五明先生在接受采访时明确指出:返租商铺有风险,投资客户需谨慎。付五明先生告诉记者,从表面上看,这种房地产投资的方式具有相当多的优势,比如整体经营、返租模式给投资人实实在在的收益等,但事实情况却往往出人意料。

那么问题究竟出在哪里呢?付五明先生解释说:“问题的最根本原因在于投资人轻信了开发商所谓的固定回报承诺,既没有对项目的经营前景有一个科学正确的判断,更没有考虑到一旦开发商不能兑现承诺时的补救措施。”

锦宏行房地产经纪公司总经理苏文先生在谈到商铺返租销售问题时更是一针见血地指出:“大多数售后包租类产权商铺不过是开发商想把卖不出去的房子卖出去罢了,并不是天上掉下的馅饼。”投资人在购买产权商铺时应该擦亮眼睛,仔细甄别。“至于一些奇高回报率的项目,更应该引起投资人的警惕。”苏文补充说。

高回报≠好投资

郑州市市场上大多数产权商铺的投资回报率都在8%到10%之间,但有个别项目高达18%,甚至到所宣称的150%。针对这些反常现象,记者请教了业内专家。绝大多数专家对如此高回报的产品表示担忧:这恐怕是开发商不负责任的表现,是吸收老百姓资金的诱饵。

那么,对于商业地产市场,采用售后包租模式的商铺项目比较合理的回报率应是多少呢?付五明先生表示:“大概在8%到10%之间,这是目前比较合理的投资回报率。”“对于一些体量较小、辐射范围小、业态定位不够明确的项目,经营前期能做到6%已经很不容易了。”付五明的观点代表了业内的主流观点。根据市场规律,商铺投资大部分都是10~12年收回投资成本,因此,8%左右的年回报率可以基本保证投资成本的收回。由于竞争激烈,某些项目开发商胡乱提高年回报率承诺,希望通过高额回报吸引市场,达到解决现金流或者其它不可告人的目的。”

承诺≠一定能兑现

“承诺谁都可以做,能不能最终兑现才是关键。”苏文表示,无论是哪种类型的房地产投资,如何得到投资回报是非常重要的。尽管开发商有高额回报的承诺,但事实情况是,任何口头承诺都是缺乏法律效力的,只有把这些承诺落实在合同上,才具有一定的约束力。但是,值得注意的是,即使有了合同约定,如果缺乏能兑现合同的客观条件,比如,经营前景、经营管理能力等等,到期开发商不能如期对付承诺

的租金回报,也只是美梦一场,不能算作令人满意的投资。

为了保证开发商的承诺能够最终真的变成现实,还要看项目有没有作担保,专业担保公司提供的担保都能在业主不能如期得到租金回报时及时提供兑付,解决投资业主的后顾之忧。付五明介绍说:“拿金印现代城为例,本项目在销售过程中借鉴了北京‘中信国安第一城’、‘中欣戴斯酒店’、‘郁金香温泉花园’等项目的成功模式,在经过科学计算、合理预期的基础上,为投资人增加了银行和专业担保公司两道安全措施,保证投资人能如期拿到投资收益和本金。这是目前国内最成功最安全的房地产投资理财模式了。”

安全产品保障标准

经专家介绍,我们就房地产投资注意事项作了如下归纳总结:

第一,投资目的。根据目前市场上的产品特征,可以把基于房地产的投资产品分为两类:以持有可经营盈利的房地产面积为目的的产权类投资和以收取短期回报为目的,不重视产权持有的基于房地产的投资理财产品。前者大多有物业面积作保障,看似安全一些,但是不但投资门槛高,投资期限长,回报难以确定,而且经营前景非专业人士不能预知;而后者投资门槛相对较低,适合于更广泛的投资者人群。

第二,现金流是根本。按照国际通行的惯例,现金流大小是评判一个商业项目或者证券化地产项目成功与否的最主要依据。许多人在判断地产项目的时候往往会就“地段”进行想当然。

第三,投资回报的保障机制。在保证开发商各种承诺从口头变为合同条款的基础上,还要具体看租金和本金是如何得到保障的,从项目本身的盈利能力,到开发公司的实力,再到看有没有银行或担保公司的介入。银行因为其强大的社会公信力而保证租金收益安全,而专业担保公司提供的担保都能在业主不能如期得到租金回报时及时提供兑付,解决投资业主的后顾之忧。

第四,退出机制。作为基于房地产的投资理财产品,退出机制非常关键。选择投资理财产品应选择信誉度高、规模大的公司,选择值得信任的品牌。如果是正规公司的产品,其退出机制也会相应完善,这对保障投资的利益非常重要。

安全产品推荐:金印现代城

有商业投资机构研究部相关负责人说,“应该承认,产权式投资这种方式整合了开发商、经营公司和业主三者的资源和优势,是一种三赢的开发模式,因而吸引了市场的广泛关注。”据他介绍,产权投资理财这一创新模式首推者当



李振州