

楼市关注



郑东新区 CBD 财富争夺战正在上演

本报记者 黄晓娟

经济新引擎

企业由观望转向争相进入

中国步行商业街工作委员会主任韩健徽给 CBD 商圈这样定位,一个成功和成熟的商业中心,一般都具有便利的交通、充足的停车场、购物、写字楼、酒店、公寓、餐饮、休闲、娱乐等基本要素。

在 CBD 商业具体的运作过程中,商铺的租金直接关系到商业的经营成本和竞争力,因此,对于 CBD 的商业而言,它不应该是一般概念里的商业,它应该是经过高租金选择的商业业态。只有能够支付较高租金的商业业态才能在这里生存,市场选择的结果必然是一些高档次、高品质和专业化、特色化、个性化很强的业态。

而郑东新区的 CBD 商圈也同样被定位在这样一个层面上。

最新统计显示,过去一年,在 3.45 平方公里的环形 CBD 内,包括中国农业银行、新华人寿保险、平安保险、中银保险等 15 家金融保险业的河南分部进驻。今年,还将有河南证监局、中国人民银行郑州中心支行、郑州商品交易所、中国银行河南省分行等 9 家金融机构入驻。汇丰银行、新加坡星展银行、日本瑞穗实业银行、阳光财险等 17 家机构正在与郑东新区管委会接洽。“金融行业一致看好郑东新区的发展,已从普遍的审慎观望转向争相进入。”郑东新区管委会副主任陈哲说。

据预测,到 2012 年,入驻 CBD 的金融机构将超过 30 家。这些数据传递出的信息是,郑东新区正在成为河南、郑州经济发展的又一引擎,其带动、辐射作用开始彰显。

错位经营

4 条步行街和谐共存

据了解,CBD 商圈分别由丹尼斯集团、郑州嘉园房地产公司、中合信的大信宏远置业公司、澳大利亚新澳置业投资公司共同开发。

丹尼斯初步规划为 1.5 公里长的步行街,集购物、美食、休闲、娱乐、商务、旅游等为一体。但其经营形式之新,有可能成为河南商业经营中的“开先河”之作; CBD 东环步行街将侧重于人文、艺术品、古玩、字画;新澳·国际名店街的规划概念是从“圆”这个基本元素衍生出来的,目标是将之打造成一个具有“国际气质”

核心提示

“郑东新区 CBD 区位条件应该说是非常优越的,而且也是不可复制的,至少在 20 年之内,郑州不会出现第二个这样的 CBD。”中国社会科学院研究所研究员、博士易宪容这样评价郑东新区。

“CBD 遍地黄金已在隐隐闪烁,就看商家是不是愿意花点时间去寻找属于自己的黄金。”郑州中油置业有限公司营销策划总监陈亮看好东区的。

郑东新区 CBD 商圈究竟意味着什么?什么时候才能繁荣?能否如北京的王府井、上海的浦东?



精品名店街;郑州嘉园专门请来郑东新区的设计师黑川纪章来做规划,其通透敞亮的“玻璃街”方案也让人期待。

“4 条步行街不同的定位,之所以这样错位经营,目的是和谐共存、携手并进。同时也是为了保护进驻的商家。”郑州宏远房地产开发有限公司营销总监韩洪涛分析。这种错位经营是老城区商圈无法比拟的。

CBD 的规划是两个同心圆,圆形节约了面积,有利于缓解交通堵塞,但却给停车造成了很大的麻烦,外环的停车位已出现紧缺,东区政府在了解此情况后立刻制订了两套方案。“一是地上停车,在不破坏原有绿化基础上,建地上立体停车场;二是地下停车,在不破坏绿化设施的基础上,开挖地下停车场,形成地下停车

二七、火车站、碧沙岗等商圈都属于郑州的老牌商圈,新兴起的花园路、经三路、郑东新区商圈通过这两年的发力和规划,大有赶超之势。但无论是 SHOPPING MALL 还是 CITY MALL,均是在商业地产这种房地产开发最高形式地助推下,加足马力乘风破浪前进的。

“商圈的形成和繁荣离不开商业地产的带动,如同发动机理论,决定一台机器的马力强劲与否最核心的部分是它的发动机,只有一匹强劲的发动机才能使机器

楼市漫谈



财智聚集决定商圈荣衰

本栏主笔 马晓鹏

郑东新区,无疑是郑州最值得期望的区域;CBD 内庞大的步行街规划,激荡着郑东新区商业跳动的脉搏。

前途光明,道路曲折,仿佛革命胜利是注定的,但革命道路上需要坚持甚至煎熬,说白了,就是“时间”。这个区域什么时候能达到甚至超过二七商圈?前途毋庸置疑,但需要“时间”,采访的对象异口同声。但究竟是 5 年还是 10 年?好像只是数值的问题。

西格尔教授的《投资者的未来》书上有一张图片,解释了过去 200 年各类资产的收益率美元购买力的图。剔除通货膨胀的影响,1802 年投资 1 美元在黄金、票据、债券、股票上的收益率分别是 1.79 美元、301 美元、1072 美元、579485 美元,我们可以看到同样的投资放在不同的资产上结果非常不一样。

尤其有意思的是,在前 130 年当中美元的购买力没有太多变化,但是在过去的 70 年,1930 年的 1 美元到 2000 年只有 0.07 美元的购买力了。假如说一个家族用 200 年的时间积累财富,前 130 年积累了 1 亿美金的财富,后 70 年如果处理不好就成了 700 万美金了。

过去 200 年来的中美 GDP 的比较同样值得深思。荷兰格罗宁根大学的经济史学家麦迪逊教授指出,在 19 世纪,1820 年清朝以前的大部分时间里,中国的 GDP 占全球的 1/3,1820 年时,美国的 GDP 只有 3%;但过了 180 年,美国的 GDP 占了全球的 1/3,中国的 GDP 成了 4%。从这里可以看出,哪怕你生活在一个从弱小到强大的国家,即便开始的过程中你的家族积累了很多的财富,但当你的国家达到鼎盛的时候,这个钱也有可能变没的。

商业投资是个长久的战略问题,200 年的历史证明,最持久和安全的投资就是买城堡、土地、庄园、写字楼、商铺等,英国传统贵族多能守业,因为他们大多会将财富投资在较易管理的稳定增长的物业上。这些我们可以看到的保值的固定资产,是一类很好的投资对象。德国历史上有一位铁血宰相叫俾斯麦,他不仅在政治上有远见,而且在管理自己的财富上也很很有成就,他的投资是买德国的森林,能轮伐的森林。土地是经济发展的函数,经济发展了其成果最终一定要反映到地价上,整个经济发展一定会在固定资产中得以不断体现。

无论是纽约中央公园、日本的东京湾,或者是巴黎的十六区,都具有便捷的交通、天然的自然景观、超强的城市配套和财智人群聚集地等鲜明特征。追寻他们的特征并不容易,每个高档住宅区的最终行程都经历了数十年的历程,并跟随城市从平民居住区、城市白领、中高收入者及最终豪宅聚集区的不断变迁。

中央公园于 1873 年全部建成,历时 15 年。日本东京浅水湾从上世纪 80 年代一直到现在。巴黎十六区这个高档住宅区则完全是数百年历史沉淀的产物。

是什么力量能让郑东新区的商圈崛起?不仅仅是依托黑川纪章的规划,更重要的是财智人群的积聚程度。一旦时间完成这个积聚,质变就开始了。



精装修 楼市的时尚代言

“房地产市场成熟的标志之一就是毛坯房时代的结束,毛坯房是半成品,精装修房才是成品房。”业内人士这样认为。

所谓精装修房指的是商品住宅为新建城镇商品住宅中的集合式住宅,房屋交钥匙前,所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成,厨房和卫生间的基本设备全部安装完成。提着行李,即可入住,为消费者减少了麻烦,同时也适合年轻人的快节奏生活。

为什么众多品牌开发商青睐于精装修房,这对郑州房地产市场来说又意味着什么?中原楼市距离精装修时代到底有多远?

未来房地产市场主导

所谓精装修房指的是:商品住宅为新建城镇商品住宅中的集合式住宅,房屋交钥匙前,所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成,厨房和卫生间的基本设备全部安装完成,简称全装修住宅。继北京、上海之后,精装修房也开始在中原房地产市场风靡。“精装修房最大的好处就是减少了消费者的麻烦。”刚买过房的李飞燕认为。在发达国家,都是装修好的房子才可以交付。此外,精装修房还可以杜绝消费者自行装修时水电改造、乱拆承重墙、装修噪音污染等浪费和不规范行为。现在北京、上海都规定房产开发商开发的楼盘中,若精装修房没有达到 30% 则不允许上市。郑州虽然还没有硬性规定,但是精装修房将是未来房产发展方向。

精装住宅渐成置业首选

精装修房多为小户型,因此常常吸引了年轻白领的目光。他们事业有成,收入较高,对小区的物管、环境有一定要求,同时不愿意做房奴。除了省心、省力,精装修房还有省时这一大好处。提着行李,买上必要的生活用品就入住,精装修房配合了年轻人的快速生活节奏,受到广大都市白领的追捧。

对于选择精装修房来自住的人群来说,一个重要的理由就是,精装修房节约了时间,交楼后业主可以直接入住;大批量的采购和施工同样保证了较低的价格和较少的损耗。此外,这些白领人群勉为其难亲自上阵,其装

修结果也很可能依然是不尽如人意,购买精装修房在很大程度上减轻了他们工作之余的诸多压力。

许瑾是某国企人事部的经理,在与记者的交谈中,她表示:“对现在付了 6500 元每平方米买的这套精装修房非常满意,配套的精装修质量非常过硬,让我觉得既省心又省力。”而与许小姐差不多同时出租的另一位同事王燕,因为觉得精装房价格偏高,转而选择购买了 5000 元每平方米的毛坯房,“花了整整三个月的时间搞装修,累得筋疲力尽,装修完原以为可以松口气,却发现小毛病不断,装修费加上修修补补的钱,比买精装房的价钱还要高,真是费力不讨好。”王燕说。

追求长远利润空间

如今投资房产已经不是什么新鲜的事情,从最早的购买毛坯房直接出租,到买到房子后进行简单的装修或精装修,包括准备家用电器,房地产业的投资日趋成熟。投资者的目光不再局限于眼前的利益,而是更为看重未来几年或更为长远的利润空间。交房后即可出租使用,精装修物业可以使投资者在最短的时间内实现投资利润的回收。

投资者季子华对记者说过这样一番话:“如今投资房产已经不是什么新鲜事了,以前买毛坯房还得自己装修好之后才能顺利出租,可是自己实在没有太多的精力和时间去管这些装修的事情。投资精装修房就不同了,交房后即可出租使用,让我在最短的时间内实现了投资利润的回收。因此,投资可不能局限于眼前的小利润,而应该看重未来几年或更为长远的利润空间。”

选择精装修房时尚。除了购买精装修房自住,投资以外,买下一套精装修房开办个人工作室,成为部分创业人群的置业选择。高尚的生活环境、购房后的便捷入住,除此之外,花相对少的价钱,获得与办公楼截然不同的效果,节省装修的时间、精力等各种成本,孙蔚是一家艺术院校的毕业生,一直想开设一家服饰创意室,可是却没有足够的经济实力对创业环境投入更多的金钱租用那些昂贵的写字楼。自从她购买了一套精装公寓后,就迫不及待地将自己得意的设计作品挂进了房间里。短短一个月,她的工作室已经开办的有声有色。“以这种作品受欢迎的趋势和周边高端消费人群的大量存在,买下这套物业可是物超所值。”她告诉记者。

全面精装 领跑中原楼市

“在这个奔跑的时代,生活全面加速,半成品住宅时代必然会走向终结。”业内人士认为。紫荆尚都是通利地产 15 年集大成之作——定制式全成品住宅:精装核心区、成熟环境、2 万平方米运动主题公园、4000 平方米国际健康俱乐部、6 泳道室内恒温游泳馆、百米步行街、9 班幼儿园、品质空间和星级物业,每一处无不精致细腻,给业主的生活提供完美和便利。

业内人士表示,以往的郑州一直处于“毛坯房时代”,更多的开发商只是把精装修作为一个噱头,并没有真正贯彻到实际操作中。2008 年紫荆尚都精装修大盘的出现作为一种预兆,预示着郑州楼市已经开始进入精装修时代。

秦柯 黄晓娟

楼市现场



“宝龙杯”首届冰上宝贝秀举行

“我行,我棒,我要 show!”最近成为郑东新区众意路小学和聚源路小学很多同学经常喊出的口号。从 5 月 10 日到 5 月 31 日,由郑州宝龙城市广场和冠军溜冰场主办的“宝龙杯”2008 首届冰上宝贝秀活动火热举行。

据宝龙城市广场负责人介绍,这次活动面对全市 5-12 岁的少年、儿童,并且还在 3 月份就对众意路小学和聚源路小学进行了免费的冰上训练。

5 月 10 日上午,经过初赛,筛选出了 50 名复赛选手;17 日上午,进行复赛要决出 30 强;24 日,举行半决赛,将决出 20 强;5 月 31 日上午,举行决赛,决出前 10 强,并且取前 3 名授予“冰上宝贝”称号。

一等奖的选手不但能获得一家三口的“冰魅北京”双日游、珍藏图书一套、冠军溜冰场 A 卡一张,并且还得到花样滑冰世界冠军、奥运会 2 号种子选手庞清、佟健亲笔签名的荣誉证书。

宝龙城市广场,位居郑东新区农业东路与九如路交汇处,有超过 25 万平方米的 CBD 国际商业体验中心,业态规划有大型超市、专卖店、精品百货、家电大卖场、美食广场、中外餐厅、五星级影院、国际标准真冰滑冰场等。

宝龙城市广场三大主力店冠军溜冰场、ITAT 百货、宝龙美食世界已经开始试营业,成为郑东新区首家进行试营业阶段的大型城市商业配套设施。

周文玲