

### 囤地开发商列入银行黑名单

1月份,全国1457宗闲置用地详情被曝光,据称有关监管部门要求商业银行对开发商进行名单式管理。一位房地产业内人士认为,政府与房地产商之间的博弈仍在继续,而商业银行在其中扮演着重要的角色。

2月,央行和银监会便联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,其中要求,对于查实在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业,金融机构不得发放新增

贷款,已有贷款要迅速采取保全措施。民生银行授信评审部总经理石杰在该行的半年报业绩发布会上表示,该行对房地产贷款的管理非常严格,在房地产新政出来之后,该行立足4个方面,第一,严格按照房地产新政,加强对客户的选择,明确客户的基本等级,开发面积和过往的一些开发经验,同时实行名单式管理。第二,对现行的存量房地产贷款进行了重压力测试。第三,严格执行抵押及各类管理行为。第四,密切关注市场的变动,研

究变化,采取了一些相应的风险管理措施。石杰表示,有囤地行为的开发商,是列入黑名单的,银行完全不对其发放贷款。房地产商的这种行为无疑会影响银行的流动性。上海中原地产研究咨询部总监宋会雍也表示,房地产商获得银行贷款需要提供抵押物,因此现在房地产公司不太会用贷款去买地。已经有土地闲置的开发商,银行开发贷都不会予以发放。

人文



## 万达的商业传奇

本报记者 朱华

提起大连万达,在业内有很多传奇:6年4夺足坛冠军,让人侧目;“订单式商业地产”,成为中国商业里程碑;万达广场不断在各地制造新城市中心,开业一家火爆一家……炎炎酷暑,省会的主流媒体记者一行10余人远赴上海和宁波,感受万达的商业传奇。

### 为城市“制造”中心

8月14日,记者一行来到上海五角场,很远就看到了两栋高层建筑,上面镌刻着“万达广场”几个大字,煞是抢眼。及至下车,热浪滚滚,但万达广场购物的人仍然络绎不绝。

品牌成为这里鲜艳的点缀,国美电器、麦当劳、周大福、棒·约翰等等不一而足,餐饮服饰、休闲娱乐等应有尽有!

据介绍,在2006年12月23日上海五角场万达广场开业之前,这个地方不但偏远,还属于非常纯粹的“地摊经济”区。然而万达广场开业后,却完全改变了这一区域的消费氛围。入夜,因万达广场而使这里已经颇有夜上海夜色,以往难寻的白领丽人也开始在这里频频闪现。记者还了解到,在上海五角场万达广场开业之前,当地的楼面地价不到4000元,开业后一下子涨到了1.6万元。

陪同的工作人员介绍说,上海万达广场偌大

的商业体量只有少数销售,大部分自己持有,这成为万达广场的一个典型模式。

而在上海万达广场开业的前一天,宁波万达广场也爆棚开业,开业时的招商率达到100%。于是,8月15日记者一行又来到宁波万达广场,开始对万达广场的商业传奇进行更为深刻的了解。

宁波万达位于宁波鄞州区,距离宁波繁华区域有近20公里的路程。据介绍,万达人住前,这里还是长满庄稼的偏僻地带,如今正是万达广场的入驻让这里变得繁华起来。记者看到,尽管外面热浪滚滚,可各商业中心凉风习习,购物和休闲的人们熙熙攘攘。不少入还记得开业的那一天,这个平时静得连一根针掉在地上都能听到声音的地方,突然间人潮涌动。

有关工作人员说,万达广场的发展模式不是“借”中心,而是开始为城市“制造”中心。



宁波万达广场

### 万达鼎立中原

万达正在挺进中原。“中原区是我们在大郑州播撒下的第一个种子,它将生根发芽茁壮成长,一个新的城市中心即将诞生。它的诞生将带动整个中原区的腾飞,乃至整个城市的腾飞。”这是万达的誓言,更是万达人雄心万丈进入郑州进入中原区为自己树立的责任和目标。

郑州中原万达广场规划用地面积92679.26平方米,总建筑面积约53万平方米。所在地块位于中原路与秦岭路交汇处,所属区域党政军、企事业单位、教育学校等资源集中,毗邻碧沙岗商圈,属于成熟度很高的老城区,交通便利,周边配套设施非常完善。汇集商业、SOHO、娱乐、居住、购物五大城市职能的郑州中原万达广场包括住宅、公寓、百货、KTV、电玩城、国际影

城、步行街等多种业态,并配有足够的车位,它的出现将带给我们一种全新的生活享受:白天,这里人流熙攘,各个橱窗里百货云集琳琅满目;夜晚,这里灯红酒绿,万达国际影城上演看不够的好电影……郑州中原万达广场不但准确地勾勒出了项目未来目标消费人群及他们的消费需求,更描绘了如何用经营商家的组合来满足这种需求。

今日,在郑州中原万达广场还未正式亮相之时,消息灵通的投资者们早已闻风而动,强烈需求提前认购的客户比比皆是。随着项目落成和周边商业配套的更加成熟,这里必将成为继二七广场、紫荆山之后的郑州第三大现代化商圈、中原区的地标性建筑,郑州商业的又一新亮点。

### 不动产运营商

购房者来说,万达对万达广场的持有经营部分,恰恰成了其城市综合体中居住物业的配套。

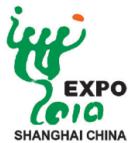
目前,万达集团已在全国开业27个万达广场,持有收租物业面积700万平方米,已超过世界著名的不动产运营商美国西蒙集团的600万平方米商业持有体量,成为亚洲名列前茅的不动产商。此举无人能撼。

在万达的发展过程中,不难发现,万达和合作伙伴共同成长,实现了双赢或者多赢。在对万达的核心竞争力进行总结时,王健林董事长对万达独有的商业合作伙伴资源也进行了一些归类:一是紧密型合作伙伴。万达已与8家不同业态的主力店签约,他们已经成为万达的“紧密型合作伙伴”。万达到哪里进行开发,这些主力店就必须跟到

哪里,而万达也会为这些商业伙伴预先设计规划经营场所。二是战略合作伙伴。万达的战略合作伙伴有30多家,都是国际国内的知名连锁企业,他们都分别与万达签了合作协议,但是对于万达所建项目,他们有一定的选择权。但双方有约定,项目信息发出后,在规定时间内这些战略合作伙伴须做出是否进入的决定。三是一批中小店铺战略合作伙伴。如必胜客、肯德基、麦当劳等顶级品牌,其实这些也是紧密型合作伙伴,他们也是每店必跟,只是因为体量小而被归类为中小主力店。为了保证合作伙伴能赚钱,万达在发展项目时也会充分听取各主力店的意见和建议,在城市和地段的选择上兼顾合作伙伴的利益。这些,正是订单式商业地产的核心所在。



上海五角场万达广场



中国2010年上海世博会联合参展企业

汇聚全球家具、建材、家装一站式购物广场

## 家居奥斯卡 百家总裁 签售盛典

活动时间:8月21日—8月22日

### 双签钜惠 与众不同

### 总裁签厂价直销 + 商场总经理签单 满1000送50元

### 其余 满1000送30元

### 凭《签售卡》得食用油一桶

### 万余款家居 1折起

### 全额接收大商集团储值卡

### 红星美凯龙红木一条街华丽登场 敬请关注

上海航管 金艺尊 颜氏红木 年年红(金典·富典) 年年红(工艺系列) 连天红

### 2010中国体育模特大赛激情呈现

人气美女泳装、晚礼、才艺为您精彩上演

### 百余款婚纱秀 总有一款适合你

晋华婚纱联盟商:花嫁盛典 徐伟人像 蒙娜丽莎 丽致龙...

### 免费做造型

活动支持:新银座

**恩尔保险箱**

型号: AG/E18

本年度至今促销价: 2480元/套

签售价: **1780元/套** (不包安装)

地址: 红星美凯龙建材店一楼 电话: 55558701

**特瑞菲克**

型号: 赫拉

本年度至今促销价: 98元/平米

签售价: **41元/平米**

地址: 红星美凯龙建材店五楼 电话: 60139456

**德国AS壁纸**

型号: 5493-34

本年度至今促销价: 980元

签售价: **480元**

地址: 红星美凯龙建材店五楼 电话: 55558082

**友邦集成吊顶**

型号: 友邦高光系列

本年度至今促销价: 368元/平米

签售价: **10元/平米**

地址: 红星美凯龙建材店四楼 电话: 55558230

**心海伽蓝**

型号: KL-301

本年度至今促销价: 3012元/套

签售价: **699元/套** (不送不装)

地址: 红星美凯龙建材店一楼 电话: 60139187

**席乐顿**

型号: UHY上床

本年度至今促销价: 8500元

签售价: **2990元**

地址: 红星美凯龙家具店-1楼 电话: 60139286

**红苹果**

型号: 床头柜(两个)

本年度至今促销价: 2930元/套

签售价: **2130元/套**

地址: 红星美凯龙家具店四楼 电话: 60139300

**奥普浴顶**

型号: 德国进口铝扣板

本年度至今促销价: 670元/平米

签售价: **469元/平米**

地址: 红星美凯龙建材店四楼 电话: 55558195