



## 新悦城商铺即将开售

本报讯 记者昨日获悉,目前新悦城的销售招商正在火热进行中,商铺预计在近期将开始销售。

据了解,新悦城位于大学路与交通路交会处,是以沃尔玛超市作为主力店的购物中心,面积4.7万平方米,将倾力打造成集购物、餐饮、娱乐、休闲为一体的一站式主题消费场所。

新悦城按照国际购物中心的标准进行设计和建造,地上三层,地下

两层,其中二三层是沃尔玛超市所在位置,一层和负一层是时尚品牌区,负二层和屋顶是停车场,共有近500个车位。新悦城的出现,将填补西区商业的又一个空白,由此可见,新悦城的地理位置具备极强的升值潜力。从城市发展来看,郑州已经从单一商业核心的阶段向多商业中心的阶段发展,随着以新悦城为代表的多个商业项目进驻,大学路商圈的雏形已然呈现。

此外,新悦城有着自己独特的商业开发理念。与市场上其他项目不同,新悦城是纯商业项目,公司把商业开发作为自己的核心竞争力,把具备强大主力店和丰富业态组合的商业项目作为自己的拳头产品,专心专注于商业地产领域。

据悉,此次推出的商铺全部位于购物中心内最核心的位置,同步推出的还有一些中小面积的商铺,非常适合普通投资者。(黄晓娟)

# 商业地产 星星之火何以燎原

### 郑州日报社、中原万达广场2011商业地产发展论坛新密站告捷

本报记者 朱华 黄晓娟

新政限制下,住宅市场遇冷,商业地产犹如雨后春笋生机无限,引来无数投资者“竞相”。

5月6日,“2011商业地产发展论坛”在新密市承德酒店国际会议中心隆重举行。此次由郑州日报社与郑州中原万达广场联合举办的商业地产发展论坛吸引了大批投资者莅临,也引来了省会郑州及新密主流媒体的关注。

## 城市化带动 商业地产迎来新契机

众所周知,工业化带来城市化,而城市化带来的人口聚集、商业聚集、资源聚集、功能聚集是城市商贸发展的前提和基础。

据统计显示,目前郑州的工业率高达60%,城市化率却只有40%左右,也就是说郑州的城市化“缺了不少课”,在这个“补课”过程中,郑州积累商机是不可小看的。

“按照郑州城市发展目标,目前的城市化水平在40%~50%之间,未来郑州的城市化运动必然带动商业的重大发展和调整,一些新的商圈将形成,老的商圈将进行整合提升。”河南财经政法大学教授李峰说。

2009年,万达集团第一次进驻河南,在洛阳市营建了万达体系中号称“袖珍版”的洛阳万达广场,距洛阳万达广场开业不到一年的时间,2010年8月,郑州首个城市综合体53万平方米的郑州中原万达广场奠基,王健林董事长接受媒体访问时表示,万达集团将在郑州建立5个万达广场。事隔不到1年,郑州中原万达广场招商工作全面展开,商户云集抢驻。

2011年,建设规模62万平方米的郑州二七万达广场奠基完成,再一次证明了万达广场的品牌号召力和品牌影响力,中原、二七万达广场以其优越的地段、超前的规划、功能的复合互补性,吸引了全国各地的投资者,五次开盘五次热销的现象震撼了郑州房地产市场。

“他们的建成将提升郑州的商业环境,在洛阳营建的‘小、散、乱’的商业格局,同时也将改变郑州人购物只选二七的消费习惯。”李峰坦言。有万达的带动,郑州商业地产必定迎来高速发展的春天。



## 万达进驻 开创郑州商业地产新模式

郑州中原万达广场项目总监杜永发在活动介绍,改革开放之后,特别是这十年,万达一直是商业地产的领跑者,经过第一代、第二代万达广场的探索之后,第三代万达广场已经进入了一个完全市场化、专业化、标准化、规范化的商业模式。

目前全国已开业万达广场33个,2011年将新开业16个万达广场。计划到2015年,开业万达广场将达到130个,持有可经营面积2100万平方米,成为世界级的企业集团。

他说:“万达除了企业品牌外,一路创造楼市销售奇迹的原因还在于独特的四大核心优势。”

第一,有上万人的专业管理团队,遍布全国各地,人才竞争是根本竞争。

第二,专业化水准,经过这十年专业化摸索,整个项目设计规划,都由专业商业规划院精心践行,保证各个业态和谐共生,同步升级。

第三,独一无二的品牌资源掌控力,万达广场由世界500强企业领衔入驻,强大客流保证了万达广场满场开业,开业必红,也因此赢得了跟定万达的投资者们的信赖与追捧。

第四,完全按照城市化进程和国家产业化要求,调结构、促消费,功能完善的城市综合体保证了每一个万达广场都会缔造出一个新的城市中心,成为繁华新地标。

## 财富所向 万达已成保障

著名财经评论家水皮先生曾说过:“投资商业地产,除了地段之外,一定要学会‘傍大款’。”这也让大家明白了为什么万达广场初到郑州,就已经受到全城投资人士以及从各地追随万达广场而来的投资群体的热捧了。

巡视全国已经开业的万达广场,无一不是“开一座旺一座”:北京CBD万达广场,广州白云万达广场、上海周浦万达广场、宁波鄞州万达广场、福州金融街万达广场、苏州平江万达广场……每一座已开业万达广场都用事实向社会证明:万达广场是名副其实的“中国商业地产第一品牌”。

郑州中原万达广场建成后,将是中原区唯一、高端的商业中心,将铸就郑州又一城市地标。它将超过70%万达自持商业物业、超过万人的专业商管队伍、世界级合作伙伴为众多投资人士保驾护航,跟定万达把握财富先机,轻松进入全民创富时代。

万达广场给郑州带来的是一个全新的商业模式、消费模式,更是一种舒适居住、舒适消费享受。在这里,购物、逛街、看电影、打电玩、餐饮、运动等多种享受都可以“一站式”完成,所有人群的需求都可以在这里得到满足;在这里投资的商家,享受的是人气和财气的回报。

## 政府“四限” 商业地产发展“四利”

河南省商业经济学会常务副会长、秘书长宋向清认为,明年下半年楼市的调控政策会出现相应松动,最先松动的可能就是资金,就是贷款,因为贷款的压力不仅来自于房地产企业,还来自于老百姓,来自于银行。其次松动的应该是土地供应。

他分析,到明年下半年,最迟到第四季度,楼市调控政策会松动,房地产行业会再次迎来大好机遇。

“就商业地产来讲,它和住宅性地产不一样,商业地产将会是一个‘香饽饽’。”宋向清说,他把楼市的调控总结为“四限一保”:限购、限贷、限供、限投。各家银行对住宅性房地产都会划定一个贷款指标,购房者只能在年度指标里面贷款,所以这对中小房地产企业是一个严峻考验,楼市的洗牌实际上已经开始。

由于前三“限”让有一些希望在房地产行业投资、投机的人失去了很多机会,所以就限投。

一保就是大批量建设保障房,由于保障房的建设周期比较长,实际上现在真正对楼市发力的只有前四“限”,前四“限”对住宅类房产会造成四大“难”,一个是销售难,另一个就是资金链维持难,在这种情况下开发商盈利难,拿地也难,拿不到地也赚不到钱,所以“四限”对于住宅类地产来讲“杀伤力”非常强,但是对于商业地产就不一样了。

宋向清表示,在限购、限贷大背景下,真正“受伤”的是住宅性地产,商业地产有“四利”,商业地产的发展利政府、利商户、利老百姓、利开发商,因此投资商业势在必行。

## 专家观点

### 商业地产投资注意事项

李峰:买商铺时要把握三要素:选准位置、看准物业、弄清经营模式。

对于商业地产位置非常重要,它的位置如果非常偏,基本功能可能就消失了。

第二是物业,物业的建筑品质、设计风格是不是适合在这里面做生意,是不是跟商业文化可以很好地结合起来。

第三是后期运营,投资以后招商情况怎么样?有哪些商家入驻?影响力到底有多大?这些都非常重要。

宋向清:做商业地产需要注意:选品牌、选实力、选结构。

买商业地产、商铺最简单的甄别方法就是选品牌,因为一个好的品牌、好的企业会把城市最好地段都研究透彻。

二是选实力,如果你选一个具有较多运营商业地产项目经验的品牌企业,你就会省很多心。再一个就是选结构,店铺不同于住宅,店铺经营什么要求有什么样的结构。

## 郑州二七万达广场



项目类别:复合地产、投资地产  
项目地址:二七区大学南路与航海路交叉口西南角  
开发商:郑州万达广场投资有限公司  
新盘亮点:郑州二七万达广场项目是中国商业地产领军企业万达集团继郑州中原万达广场之后在郑州投资建设的第一座万达广场。项目总投资40亿元,占地面积约170亩,总建筑面积约63万平方米,其中商业面积为17万平方米。二七中原万达项目的容积率为4.43,建筑周期2010年~2013年,计划三年内建成。

## 居易摩根中心

项目类别:甲级写字楼  
项目地址:花园路与国基路交汇处  
开发商:河南二十一世纪住宅建设有限公司  
新盘亮点:居易摩根中心是中国商业地产领导者、倡导者、实践者居易国际多年筑城积淀,2011居易千亩大盘收官之作。居易摩根中心以仅有的双稀缺价值“花园路最后一栋写字楼”、“居易国际广场收官之作”闪耀登场。

## 富田财富广场



项目类别:写字楼  
项目地址:郑州市航海东路与经开区第八大街交汇处  
开发商:河南振兴房地产(集团)有限公司  
新盘亮点:项目北邻郑东新区,南通未来规划中的航空港组团,西连郑州中心城区;紧邻郑汴商圈、紫荆商圈和郑州东南商圈,掌控繁华,远离闹市;距郑州中心城区10分钟车程,距郑东新区5分钟车程,距郑州国际航空港15分钟车程,生活居住与商务办公实现离尘不离市;地理位置优越,区域优势无与伦比。

## 格林融熙国际

项目类别:住宅、公寓、写字楼  
项目地址:经三路与广电南路交会处东南角  
开发商:河南省安融房地产开发有限公司  
新盘亮点:格林融熙国际总建筑面积58964.54平方米。南北长约90米,东西宽约70米。建筑高度为99.9米,地下两层为停车场,拥有247个车位,地上1~5层为大型金融中心、会议中心等,6~30层为SOHO式公寓,宜商、宜住、宜投资。项目推出53.91~140.34平方米户型,以两房为主。

## 楼市现场

## 美景鸿城·鸿福【2011幸福话剧年】新闻发布会举行

5月10日,美景鸿城·鸿福【2011幸福话剧年】大型系列活动新闻发布会在美景鸿城销售中心“郑州之壁”举行。河南美景鸿城置业有限公司高层领导、“幸福话剧年”话剧主创团队、新志文化传媒有限公司相关领导以及省会各大主流媒体共同出席了本次新闻发布会。



“鸿福”背景:继美景鸿城一期“鸿韵”、二期“鸿图”之后,河南美景置业有限公司倾力打造美景鸿城完美收官之作——美景鸿城三期“鸿福”。“鸿福”汲取一、二期产品精华,外立面秉承新中原精神风格再度升华,户型产品科学设计,方正大气,户型灵动多变,区间跨度考虑更广泛层次的客户需求,双气地暖倍加呵护,细节品质卓著。

话剧是区别于电影、演唱会的艺术活动。如今,欣赏话剧已成为都市白领、城市精英所青睐的更加时尚、浪漫的休闲娱乐方式。

据悉,本次“幸福话剧年”活动将从5月21日开始,到12月结束。每个月都有新的话剧推出,幽默剧、爆笑剧、都市情感剧、时尚爱情剧、经典儿童剧,好剧连连。十场不同主题、不同内容的话剧演出将不间断地在河南人民大会堂上演。

本次活动将由来自北京、上海等地艺术学院的优秀演员与当今一线明星全心演绎。此次活动的成功开启,对河南文化市场的话剧普及,有着极其重要的意义。美景鸿城是中原人居文化的典范代表,是中

原人无数个幸福累积而成的“鸿福”之地,是郑州人居新时代的梦想之城……此次活动定会在郑州掀起一场艺术与人居完美互动的新风潮。

美景鸿城携手中国一线话剧主创团队,为河南人民带来一股美景文化潮流,让真正的艺术填补文化缺失的空白,让郑州因为话剧时代的到来而开始转变。中国话剧传统文化的传承和新时代精神的结合,与美景鸿城这座“150万平方米新中原精神城邦”有着异曲同工之妙。美景鸿城“幸福话剧年”大型系列活动的推出,十场大型系列话剧在河南人民大会堂不间断上演,将为中原人民带来一场新的文艺复兴。

张子静



### 现场速记——

下午3:30:受邀嘉宾们开始参观美景鸿城项目销售中心“郑州之壁”,并由置业顾问进行沙盘模型讲解。美景鸿城设计独特的“郑州之壁”以及室内古典而又不失现代的装修风格,深深吸引了到场每一位嘉宾的目光……

下午4:00:美景鸿城·鸿福2011【幸福话剧年】大型系列活动新闻发布会正式开始。美景鸿城置业总经理刘顺利致辞。随后,《领跑》杂志总编张健和新志文化传媒有限公司董事长郑威先后发言,他们对本次“幸福话剧年”大型系列活动的即将推出,分别给予了高度评价与充分肯定。同时,新志文化传媒有限公司

有限公司董事长郑威对本次美景鸿城·鸿福【2011幸福话剧年】的内容、剧目、编剧、演员、售票情况等进行了详细介绍。

下午4:30:河南省文学艺术界联合会副主席、河南省曲艺家协会主席、河南省歌舞剧院院长范军的到来,给新闻发布会现场带来了不少笑声。他认为该活动的举办能丰富郑州甚至河南人的文化生活。

下午5:00:活动方特别安排了记者提问环节。与会嘉宾一致表示,此次结合郑州新兴文化市场、精心打造而成的活动,融合了精美绝伦的舞美效果以及引人入胜的故事情节,一定会给中原人民带来非同凡响的视听文化盛宴。