

适应市场房企加码商业 “商住并举”将促行业健康发展

66

今年以来，虽然商业地产的竞争压力与日俱增，但品牌房企加码商业地产的脚步依然不见减缓。有业内人士表示，随着房企在商业、住宅领域的相互促进，或将促使房地产行业向着更加健康、有序的方向发展。

99

□地产评论员 蔡琦雯

品牌房企加码商业地产

近期，品牌房企纷纷加大了商业地产的开发力度。

上周，龙湖地产公布了龙湖天街购物中心的全新品牌形象，并展示其未来几年的商业地产发展蓝图。据悉，龙湖集团将把每年销售收入的10%用作商业投资，并计划通过10-15年的发展，令商业地产占到集团核心利润的20%以上。

同时在加大拓展商业版图的还有宣布成立恒大商业集团的恒大地产；而越秀地产也在近期公布，将借助集团强大的金融力量加快商业地产的拓展力度。

然而，并非所有房企都在加码，部分房企已经开始在商业地产上做“减法”。7月25日，南京新百公告称，公司将委托宏图地产对公司位于南京市建邺区的一宗商业用地进行开发和销售，并将逐步退出房地产业务。

对此，亿翰智库董事长陈啸天表示，部分小房企的退出，对于商业地产来说并非是坏事。因为将商业项目出让给更有资金实力的大型房企，不但满足了大型房企加码商业地产的“胃口”，对项目后续的开发以及整个市场的良性竞争都是利好。

“今年以来，更多的大型房企开始在商业地产上加大布局，并强化持有，这将是今后的一个必然趋势。”中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示。

市场环境促转型

对于房企频频加码商业地产的行为，业内人士认为这与今年的市场环境不无关系。

金地集团华东区域助理总经理陈皓表示，今年市场持续低迷，面对困境，不少房企都纷纷加大开拓商业地产的力度，包括大型购物中心、五星级酒店、写字楼、城市综合体等，以期减少住宅市场销售不畅带来的影响，寻找更多新的赢利点，从而为公司创造更多增长点。

然而也有业内人士认为，品牌房企加码商业的动作，从一定程度上来说属于“出于无奈”。陈啸天表示，今年市场下行，投资性行为越来越少，商业地产所受冲击很大，在这种情况下，房企还选择加大商业地产的开发

力度，主要原因是所拿到的地块就是含商业性质的。

业内人士表示，纯住宅地块的供应面积越来越少，大部分地块都含有商业性质，而这也是未来的趋势。

但是，陈晟指出，房企进军商业地产领域后，一定要根据项目所在城市对商业和住宅的比重加以权衡。在上海这类人均GDP较高、消费能力较强的城市，商业项目的比重可以适当增加。

对此，陈啸天也表示，加码商业地产，对于房企来说是一件好事，尤其是有着“多元化”发展需求的上市房企。但是，如何做好商业项目对房企来说则是一大难题，这要求房企一定要转变思路，从粗放型转向提升服务型或许是当前较好的选择。

“商住并举”利好行业

盛世太平投资管理有限公司董事总经理陈立民指出，房企做商业，应该要当成一门艺术来做，而不是一味的“赚快钱”，如果只是盲目地做商业，不如尽早“收手”。

某大型房企代表告诉笔者，不仅是消费者，如今的房企也趋于理性，开始转变运营模式，提升商业运营能力。

“强化运营后的加码商业现象对于行业而言是个好的趋势，这会让房企不仅在商业上注重运营也会提高房企在住宅上的维护意识。”陈晟指出。

事实上，一些较早加大商业地产开发力度的发展商，上半年的业绩报告也明显更加“好看”。

绿地集团上半年房地产销售金额同比增长3成以上，其中就有绿地集团加码商业地产的成效，从销售情况中，商办产品占据了半壁江山。主攻商业地产的万达集团，上半年的成绩单看起来明显比其它以住宅开发为主的房企“华丽”得多。

戴德梁行高级助理董事、华东区商业地产服务部主管范红娟表示，如果房企的思路正确，住宅和商业是可以相互促进，互利共赢的。现在越来越多的项目出现商业和住宅配套的一体化，对于住宅而言，购房者买到房子即可享受便利的商业配套，而商业项目一旦建成也无需担心人气不足的问题。



行业观察

品牌房企加大商业比重

绿地集团：商业住宅同等重要

7月10日，绿地环球金融城启动，标志着绿地集团自2013年提出产业发展与社区商务两大服务平台后，推出的“三大平台构建、一大功能支撑”的全新商业生态圈。

事实上，在今年3月底绿地召开的商业战略推荐会上，绿地便已正式将商业地产与住宅地产开发摆上了同等重要的位置。绿地商业集团总经理助理王智明表示，未来绿地集团商业的发展，将更加回归一二线城市，并重点投建大型服务业综合体项目。预计2013-2015年前后全国将有总计超过20个，逾100万平方米的商业项目开业迎客。

华润置地：将迎商业项目开业高峰

7月26日，华润置地发布商业地产战略，并公布了“中国商业地产领导者”的战略目标。

据了解，按照目前的战略布局和开发速度，2017年和2018年，华润置地将迎来商业项目开业的高峰期。

对此，华润置地相关负责人表示，预计到2017年底，华润置地在全中国将有40多个商业项目投入运营。届时，集团投入运营的零售物业总建筑面积将超过600万平方米，年客流量将达4.5亿；预计年累计购物营业额将超过500亿元人民币。

恒大地产：目标“商业帝国”

6月18日，恒大集团旗下林芝恒大旅游发展有限公司拿下了成都曹家巷一二街坊地块，根据规划，未来曹家巷将建成集写字楼、商业综合体为一体的新社区。

事实上，早在今年4月，恒大地产集团董事局主席许家印便在内部大会上提出“要打造恒大的商业地产帝国”，并将这一计划称为“万达广场升级版”，不久后更是宣布成立了独立的全资子公司——恒大商业集团。

恒大商业集团未来将负责运营管理恒大地产在全国130多个主要城市的300多个商业项目，类型涵盖社区底商、商业中心、恒大影城、大型集中式商业、商业综合体等多种商业形态，总面积超过200万平方米。

招商地产：稳步提高商业比重

进入2014年，招商地产扩张和转型步伐显著加快。

近日，招商地产的商业地产运营平台——招商商置开始发力。截至目前，招商商置已拥有建成商业地产110万平方米，在建120万平方米，产品线包括海上世界系列大型城市综合体、花园城中心系列区域型购物中心。

另据悉，从战略考虑，招商地产也在尝试投资一部分特殊商业项目，在适老服务、健康管理、社区服务等领域不断试水。