

综合体投资热向外扩散

地产评论员 吴垠

商业地产步入城市综合体时代

城市综合体在全国异军突起,这个词也逐渐被人们所熟悉。“城市综合体”是指:将城市中的商业、餐饮、办公、住宅、宾馆、展览、餐饮、会议、文娱和交通等中的三项以上城市生活空间进行组合,并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系,从而形成一个多功能、高效率的综合体。通俗地说,是一种为某一区域的消费者提供一站式服务的“城中之城”。城市综合体可以变成一个城市的地标性工程,打造成城市的名片并带动就业、税收以及周边土地的升值。

这种颇具特色的商业地产模式从上世纪的八十年代出现在上海、北京、广州等一线城市,如今已扩张到全国范围。城市综合体已经成为一座城市一个区域是否现代化的判断标准,成为无论是地方政府还是开发商的新生代宠儿。而因为综合体常常选址于交通便利的区域、具有高水准运营以及大体量等长期保值增值优势,目前已成为最具投资价值的物业之一。

投资方向从中心向外分散

城市综合体是城市化发展的必然产物,是国际化大都市中必不可缺的部分。而面对上海这座成熟的现代化大都市,现代化进程日新月异,人口密度也不断刷出新高,无论是出于优质购买的需要,还是对良好工作环境的需求对于城市综合体这种模式的需求不断增加。据易城中国此前发布报告称,2011 年至 2013 年,上海将有 50 多个、总面积约 1360 万平方米的城市综合体项目建成投入市场,而同期北京的城市综合体项目新增供应量仅为 566 万平方米。预计未来几年随着上海城市的外延,城市综合体将加速发展。

据易城中国研究报告显示,目前上海市的城市综合体按地理分布特征主要是商圈型、交通枢纽型和新兴城区型。其中,商圈型城市综合体存量最大, 占上海总存量的 55%,主要集中在南京西路、淮海西路、陆家嘴、中山公园、四川北路和五角场附近。交通枢纽型是未来城市综合体新的战略要地,目前占比 32%,主要分布于铁路站、机场及航

业内人士表示,商业地产已经迎来黄金时代,大量的被限购后的民间资本将逐步注入商业地产,而能够满足消费者多种需求的一站式城市综合体已经成为商业地产发展的必然趋势。



运等附近。而新兴城区型存量较小,但是发展迅速,目前主要集中在嘉定新城、松江新城、世博板块、新江湾镇、周浦等附近。

目前上海城市规划已实现由中心向郊县地区的延伸。随着轨道交通的建设,城市的向外延伸式发展,上海形成了多点辐射的商务商业居住区域,特定的辐射半径、满足便捷、就近的区域消费需求,因此区域性明显的城市综合体也是当今发展的方向之一。市区的城市综合体在城市化进程中日渐饱和,所以这种综合体的模式已经开始从市中心逐渐向外辐射,由上海市逐渐向邻市发展的趋势。

一些资深投资人建议,在投资城市综合体这种项目时,不妨关注下区域性明显的城市综合体,跳出本地的概念,在上海周边城市选择投资项目。前段时间,由绿地集团投资开发的吴江市滨湖新城大型现代服务业综合体——苏州绿地中心项目受到众多投资者的追捧。投资者选择品牌口碑好,系列运营好的项目可以有效减少投资者的风险,增加项目未来升值的保证。

区域实力是关键

在当下的市场,住宅产品借势综合体的趋势也愈发明显。过去,位于市中心、拥有稀缺的自然景观、配备一流的生活设施及物业管理服务,只要满足以上条件的楼盘就有可能被认为是上海滩难得的国际高尚社区。

如今,光有这些指标已经远远不够。在城市综合体开发热潮的冲击下,一个国际高尚社区的标准还需要配备周边相关的城市综合体。位于大虹桥板块的虹桥财富公馆,依托米格天地这一大型城市综合体,作为商用型住宅,较低的价格以及周边自带的商业配套环境便吸引了大量的投资以及消费群体。

站在区域发展的角度,大虹桥区域在建在售的城市综合体加速了大虹桥商务区建设,为市民生活打造更好的消费场所,提供更好的环境,提升城市的文化、消费的整体水平。这正是地方政府愿意支持,开发商愿意扎堆,投资者愿意选择的原因。

选准区域看准时机

同策咨询研究中心总监
张宏伟

就数据来看,在对住宅市场的限购政策下,商业地产并没有出现人们预期的热势,总体成交量来看都呈现一种稳定而略带上升的趋势。而城市综合体因为其体量大,项目内容丰富,受到投资者的关注。对于我们的普通投资者而言,在投资城市综合体住宅项目时,一定要选准区域,在看好项目后及早下手。越早投资,投资成本相对越低,预期收益也随之升高。但是越早投资时,一定要谨慎选择项目,毕竟越早下单,风险也越大。在项目前期对地段的选择尤为重要,做好实地考察,选择区域中心、商业中心、交通枢纽的地段,这些是对日后项目成熟的保证。投资者在选择项目时,还应该双向考虑投资受益以及租赁受益。一些项目虽然近期来看投资受益上没有优势,却在租赁市场上风生水起,投资者不妨多考虑。

人口与消费力是关键

中指院上海研究总监
陈延彬

投资者在投资城市综合体项目时应看重定位明确,规划良好的区域,上海市政府对于郊区的商业规划就带动了市郊的发展,虽然这些区域在市郊,但规划明确,未来发展也非常乐观。我国的城市综合体大多以商业、住宅、办公等组成,所以该区域的人口以及消费能力也是决定综合体成败的关键。而交通的便利也是为了人的输送而服务的,良好的通达性也在网络更多的人气。像五角场的万达广场,该项目区域人口聚集,交通便捷,又有消费能力支撑,与该片区形成了有效地互动,带动了杨浦,甚至虹口、浦东部分地区的商业发展。一个好的城市综合体项目对于一个区域是非常可贵的,它能成为这个区域的一张名片,好的区域也能为其输送人流与购买力。

投资者在考察区域优势与区域定位外,还应考虑开发商的实力。城市综合体项目体量大,还涉及开发商的经营管理能力,开发商的实力与经验就显得尤为重要。

综合体投资趋向解读

看准区域活力

投资城市综合体项目,区域发展依然是关键。投资者切忌不要盲目相信商业地产无限增值的神话,应看重区域现在及未来发展,在具有商业、产业、人口导入及区域规划的区域选择投资项目。

顾村板块是一个具有代表的区域,作为上海重点打造的“绿色生态”的生活圈,随着顾村公园的建成,商业地产的逐渐深入,以及轨交 7 号线的直达,聚集了大批人气,促进了顾村板块的文化、生态、娱乐等发展。位于顾村板块核心的绿地公园广场,总建筑面积近 23 万平方米,为集 40—60 平方米 SOHO、55—165 平方米生态办公、30—500 平方米时尚商铺于一身的地标性综合体社区。轨交 7 号线地铁口在社区内,交通的便利程度无疑为这个项目加分不少。项目对面即是顾村公园和项目自带的商业配套,使自然环境与城市便捷相结合。颇具活力的区域发展动力,让众多投资者都看好其长远的发展潜力。并且像绿地这样颇具实力的品牌地产商,不管是其在区域的选择还是区域开发的实力来说,都是值得信赖的,这如同买股票,散户跟着大户走,也对于风险的一种规避。

寻找外围洼地

随着城市化的进程,城市综合体这一综合业态的概念也应运而生。这股城市化的旋风已由中心区域不断向外扩散,延伸至上海郊区邻市。自崇启大桥开通后,位于上海北、崇明旁的启东正式被纳入上海一小时经济圈。而启东独特的滨海地理位置,以及到上海的便捷,吸引了恒大、中邦、绿城等多个实力房企进驻,将启东滨海板块打造成上海的滨海“后花园”。目前不少上海投资者意识到这座海滨城市的崛起,并且均价 9000 元 / 平方米左右的价格显得非常诱惑。

以中邦集团的“中邦上海城”为例,该项目位于启东市城市核心区,总占地高达 1067 亩,总建筑面积 100 多万平方米。将打造的一个集繁华商业、生态办公、星级酒店、艺术幼儿园、私家会所、生态别墅以及高档公寓等综合性的超大规模现代新城,整个社区由大型景观水系贯穿环绕,堪称百万生活特区。外可享城市中心优越便捷生活,内则拥“百万方城市综合体”的高端配套。特别是随着崇启大桥的贯通,启东拉近了大上海的距离,项目价值得到了很大的提升。