

城市综合体 2011 的机遇与博弈

城市综合体,当之无愧的2011年成都楼市最富争议性年度名词。争议的由头,来自于对城市综合体的两条基本认知路线:一方面,从2007年,成都真正意义上拥有的第一座城市综合体财富中心算起,短短四年间,城市综合体已经演变成拓展城市新空间、改造充实主城区的必杀器,其城市航母级标杆与服务功能无可替代;其二,超过80座城市综合体的迅速崛起,尤以南延线高度集中,其服务功能和辐射能力是否过度集中?城市综合体所提供的物业形态和服务模式,还会是下一个商业时代的主流吗?显然,在绝大部分城市综合体尚未真正面世的“史前时代”,一场关于城市综合体的激烈讨论和磨合,成为2011年年底,成都楼市行业交锋的关键论点。



导演核心商圈之变

成都中心城区传统意义上的核心商圈,如春熙路、盐市口、骡马市等商圈,已经在人们脑海中留下深刻烙印,成为成都一个时代的繁荣商业象征。但是,如雨后春笋般崛起的中心城区综合体,成为核心商圈格局转变的核心引擎。“中心城区传统核心商圈以独立商铺和购物中心为主,缺乏经营可变性,服务能力范围和丰富度有限,而新崛起的城市综合体,其庞大的商业体量和丰富的物业形态,令传统商业物业相形见绌。所以新老商圈的碰撞与整合,必将诞生新的核心商圈。”京道地产营销策划部部长王能认为。

被视电子产品集散地的太平路,因为雄飞中心综合体的诞生,日渐成为人们关注的热点,“雄飞中心地处太平路龙头位置,春熙路、骡马市、盐市口三大商圈环绕的‘黄金三角’,项目致力打造的西南电子商务信息创新第一平台,辐射超合金川,涵盖整个西南地区,必将对整个西南地区电子商务精品卖场的一次革新和全面升级。”业内人士点评,“一个全新的商圈正在形成。”

“中心城市配酿‘东扩’。远洋地产和太古地产联手打造大慈寺地块项目;九龙仓推动国际金融中心;知名铁狮门地产操盘晶融汇,国内外知名开发商同发力,以高端城市综合体的产品命名,以‘三足鼎立’之势,彻底将成都中心城区商业版图向城东拓展,提升整个区域的商业氛围。”“形成‘晶’字形的这三个项目,又将以其耳目一新的项目打造理念和更多的商业资源,再次催生新商圈的成形与独立。”雄飞中心、大慈寺地块项目、九龙仓国际金融中心、铁狮门晶融汇、富力天汇Mall、茂业百货等多座规模宏大、体量动辄数十万平米的多座城市综合体崛起,已经彻底引发核心商圈的区位格局质变。

支撑区域迈入主流

相对独立于主城区,多个城市副中心纷纷崛起,成都多中心时代正在来临。不出意外的是,支撑这些副中心崛起的主角,依然是城市综合体。在大丰片区,目前已陆续涌现出博雅新城、北新润苑、红湖公园城、汇融悉尼湾、润禾花园、凤凰山11号等约20个住宅项目,以及成都国际商贸城、北新国际物联港、国际家居城等数十个庞大商业市场。“尽管有北新干线、成渝快铁、地铁等交通配套的助推,仍不足以推动大丰成为主流商住片区,因为这里仍然缺乏品质商业体。”一位业内人士认为。“福地广场作为大丰新城核心区首席城市综合体,产品涵盖购物中心、大型超市、情景商业街和高档住宅,建成后将成为区域内一站式购物中心,满足片区居民吃、喝、玩、乐、购、住等一系列消费需求。”五岳合投资营销负责人王伟告诉记者,福地广场不仅能够承载未来大丰数十万人的日常消费需求,还具备辐射周边区域的能力。家乐福的签约入驻,将助推大丰未来发展。

绿地·锦官城,是百万规模城市综合体,落子兼具东部新城南北大道侧,东接高新西区、西联郫县城区,毗邻众多高新技术产业,规划商业建筑面积达28

万平方米,定位为蜀都新城的商业中心,将成为集超级大卖场、五星级影院、甲级写字楼、商务酒店、BLOCK街区、餐饮娱乐休闲运动等为一体的郊区型城市综合体的典范,从而极大地推动该区域经济的发展和繁荣,让当地居民出行、购物、休闲、娱乐、消费更便利。

决战经营定位之争

“商业地产后期运营效益的最大难题,来自于项目开发和定位缺乏差异化。项目凭什么来吸引品牌商家的人驻,凭什么来吸引消费者的目光?”南延线一位商业运营总监如是说。成都伊藤洋华堂董事长兼总经理三枝富博曾表示,伊藤洋华堂也希望能够和有看很强创新能力的城市综合体合作。

“雄飞中心城市综合体,从开发商自身熟悉的3C行业产品入手,整合大批商业资源,吸引了国内电子商务领域第一品牌——华强电子会入驻,彻底改变太平南路、电脑城等专业卖场的商业模式,是以提供高端产品、领先技术、极致体验、咨询服务、系统解决方案而著称的信息化创新第一平台。”项目营销负

责人表示,“作为成都电子产品体验和销售物业条件模式最先进的平台,雄飞中心获得了来自全球著名知名品牌的青睐,不少知名品牌还意欲认购上千平米的卖场,并将纷纷打造成为品牌形象店。”一位招商顾问告诉记者。

“虽然目前各大开发商都尽量把自己的城市综合体项目往高品质的方向靠拢,但鉴于成都目前的经济水平和消费水平,绝大多数项目都只能走中端路线,真正绝对高端定位的项目并不多,这意味着绝对高端城市综合体项目存在一定机会。”

“虽然目前各大开发商都尽量把自己的城市综合体项目往高品质的方向靠拢,但鉴于成都目前的经济水平和消费水平,绝大多数项目都只能走中端路线,真正绝对高端定位的项目并不多,这意味着绝对高端城市综合体项目存在一定机会。”

“虽然目前各大开发商都尽量把自己的城市综合体项目往高品质的方向靠拢,但鉴于成都目前的经济水平和消费水平,绝大多数项目都只能走中端路线,真正绝对高端定位的项目并不多,这意味着绝对高端城市综合体项目存在一定机会。”

“虽然目前各大开发商都尽量把自己的城市综合体项目往高品质的方向靠拢,但鉴于成都目前的经济水平和消费水平,绝大多数项目都只能走中端路线,真正绝对高端定位的项目并不多,这意味着绝对高端城市综合体项目存在一定机会。”

“虽然目前各大开发商都尽量把自己的城市综合体项目往高品质的方向靠拢,但鉴于成都目前的经济水平和消费水平,绝大多数项目都只能走中端路线,真正绝对高端定位的项目并不多,这意味着绝对高端城市综合体项目存在一定机会。”

“虽然目前各大开发商都尽量把自己的城市综合体项目往高品质的方向靠拢,但鉴于成都目前的经济水平和消费水平,绝大多数项目都只能走中端路线,真正绝对高端定位的项目并不多,这意味着绝对高端城市综合体项目存在一定机会。”

“虽然目前各大开发商都尽量把自己的城市综合体项目往高品质的方向靠拢,但鉴于成都目前的经济水平和消费水平,绝大多数项目都只能走中端路线,真正绝对高端定位的项目并不多,这意味着绝对高端城市综合体项目存在一定机会。”

“虽然目前各大开发商都尽量把自己的城市综合体项目往高品质的方向靠拢,但鉴于成都目前的经济水平和消费水平,绝大多数项目都只能走中端路线,真正绝对高端定位的项目并不多,这意味着绝对高端城市综合体项目存在一定机会。”

“虽然目前各大开发商都尽量把自己的城市综合体项目往高品质的方向靠拢,但鉴于成都目前的经济水平和消费水平,绝大多数项目都只能走中端路线,真正绝对高端定位的项目并不多,这意味着绝对高端城市综合体项目存在一定机会。”



商谋

“三十年河东,三十年河西”,从2010年初开始,连续的政策打压,让无论投资者还是开发商都开始意识到,将鸡蛋全部放在住宅这个篮子里面,风险实在是太大了。而年底的住宅限价、限购令,则成为压倒投资者心理防线的最后一根稻草,大量刚从住宅投资领域抽身的资金如洪水般涌入商业地产。

“住宅不敢碰、商铺买不到”,一纸限购令让成都写字楼在蛰伏数年之后迎来了春天,从商住倒挂,到量价齐升,再到租金收益的“白银时代”。2011年,成都写字楼终于打了一个漂亮的翻身仗。

据专家透露,大气中直径≤2.5微米颗粒物是形成阴霾天气的“元凶”,城市中越来越严重的汽车尾气、空气污染,是其存在的主要原因。专家解释称,这些直径在2.5微米以下的超细颗粒物,直径相当于人类头发的1/10,被吸入人体后将进入气管,干扰肺部气体交换,引发包括支气管炎和心血管疾病在内的疾病,这些颗粒还可以通过肺泡进入血液,其中有氧气的、重金属等溶解在血液中,对人体健康形成威胁。

而近日,在交大·归谷科技体验馆,笔者明显感到,尽管室内处于全关闭状态,但笔者丝毫感受不到普通住宅闷闷的感觉。据介绍,交大·归谷每个房间都有一个感觉不到明显风速及噪音的地面出风口,用于控制室内的温度和湿度。在厨房的墙面和卫生间的顶部均有一个回风口,将污浊空气排出,保持了空气的对流及质量。在现场,笔者还看到,整个空间内,没有普通空调房的明显风速及噪音,整个室内十分安静。据介绍,在空气净化置换系统中,通过双重高效净化过滤之室内,空气中的细颗粒物也能被隔离在室外,能够将灰尘尤其是重金属颗粒吸入室内的可能性降到最低限度。而且这种分户式控制的全新风置换及过滤系统,还为住户提供了关闭或关闭生活的自由选择,在室外空气质量不好的情况下,住户也可以选择停用系统,开窗生活。

除了空气质量控制外,交大·归谷更实现了温度、湿度的控制、低噪隔音、住宅节能等多项室内环境优化。

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

商住倒挂 写字楼迈入白银时代

“三十年河东,三十年河西”,从2010年初开始,连续的政策打压,让无论投资者还是开发商都开始意识到,将鸡蛋全部放在住宅这个篮子里面,风险实在是太大了。而年底的住宅限价、限购令,则成为压倒投资者心理防线的最后一根稻草,大量刚从住宅投资领域抽身的资金如洪水般涌入商业地产。

“住宅不敢碰、商铺买不到”,一纸限购令让成都写字楼在蛰伏数年之后迎来了春天,从商住倒挂,到量价齐升,再到租金收益的“白银时代”。2011年,成都写字楼终于打了一个漂亮的翻身仗。

据专家透露,大气中直径≤2.5微米颗粒物是形成阴霾天气的“元凶”,城市中越来越严重的汽车尾气、空气污染,是其存在的主要原因。专家解释称,这些直径在2.5微米以下的超细颗粒物,直径相当于人类头发的1/10,被吸入人体后将进入气管,干扰肺部气体交换,引发包括支气管炎和心血管疾病在内的疾病,这些颗粒还可以通过肺泡进入血液,其中有氧气的、重金属等溶解在血液中,对人体健康形成威胁。

而近日,在交大·归谷科技体验馆,笔者明显感到,尽管室内处于全关闭状态,但笔者丝毫感受不到普通住宅闷闷的感觉。据介绍,交大·归谷每个房间都有一个感觉不到明显风速及噪音的地面出风口,用于控制室内的温度和湿度。在厨房的墙面和卫生间的顶部均有一个回风口,将污浊空气排出,保持了空气的对流及质量。在现场,笔者还看到,整个空间内,没有普通空调房的明显风速及噪音,整个室内十分安静。据介绍,在空气净化置换系统中,通过双重高效净化过滤之室内,空气中的细颗粒物也能被隔离在室外,能够将灰尘尤其是重金属颗粒吸入室内的可能性降到最低限度。而且这种分户式控制的全新风置换及过滤系统,还为住户提供了关闭或关闭生活的自由选择,在室外空气质量不好的情况下,住户也可以选择停用系统,开窗生活。

除了空气质量控制外,交大·归谷更实现了温度、湿度的控制、低噪隔音、住宅节能等多项室内环境优化。

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上



交大·归谷 引领中国高端住宅“健康标准”！

继三获国家级大奖后,2011年末,交大·归谷再次摘获国家级人居“奥斯卡奖”——精瑞奖

空气净化 交大·归谷已形成技术突破!

据专家透露,大气中直径≤2.5微米颗粒物是形成阴霾天气的“元凶”,城市中越来越严重的汽车尾气、空气污染,是其存在的主要原因。专家解释称,这些直径在2.5微米以下的超细颗粒物,直径相当于人类头发的1/10,被吸入人体后将进入气管,干扰肺部气体交换,引发包括支气管炎和心血管疾病在内的疾病,这些颗粒还可以通过肺泡进入血液,其中有氧气的、重金属等溶解在血液中,对人体健康形成威胁。

而近日,在交大·归谷科技体验馆,笔者明显感到,尽管室内处于全关闭状态,但笔者丝毫感受不到普通住宅闷闷的感觉。据介绍,交大·归谷每个房间都有一个感觉不到明显风速及噪音的地面出风口,用于控制室内的温度和湿度。在厨房的墙面和卫生间的顶部均有一个回风口,将污浊空气排出,保持了空气的对流及质量。在现场,笔者还看到,整个空间内,没有普通空调房的明显风速及噪音,整个室内十分安静。据介绍,在空气净化置换系统中,通过双重高效净化过滤之室内,空气中的细颗粒物也能被隔离在室外,能够将灰尘尤其是重金属颗粒吸入室内的可能性降到最低限度。而且这种分户式控制的全新风置换及过滤系统,还为住户提供了关闭或关闭生活的自由选择,在室外空气质量不好的情况下,住户也可以选择停用系统,开窗生活。

除了空气质量控制外,交大·归谷更实现了温度、湿度的控制、低噪隔音、住宅节能等多项室内环境优化。

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

四获国家级殊荣 引领中国高端住宅“健康标准”

作为成都老牌房企,交大房产23年一直致力于绿色地产的开发,交大·归谷项目作为对传统高端住宅的升级和突破,自面世以来,已连续三次获得住建部、科技部等权威部门的认定和认可,先后获得了“四获国家级3A高居住区”、“科技部十二五低碳建筑示范项目”、“住建部建筑节能减排十五示范项目”等多项大奖,可以说超越了成都房地产市场10多年来的任何一个项目。

而2011年末,交大·归谷再次斩获又一国家级大奖——精瑞奖。该奖项是中国地产开发创新的最高荣誉,旨在表彰在地产领域做出最具分量的国家级科技奖项之一,由国家科技部于2003年9月批准设立。该奖项具有鲜明的公益性和公正性,不收任何评审费用,并对优秀项目予以奖金奖励,所有企业都把获得该奖项作为行业标杆和崇高荣誉。

毫无疑问,这一次,交大·归谷从全国数百个项目中脱颖而出,获得本次第八届精瑞奖科技大奖,不仅验证了其居住含金量,交大·归谷对于健康、舒适住宅的高标准再次得到了权威认证,值得重视健康的消费者选择。

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上

在投资者最为关心的租金回报方面,今年成都写字楼市场同样表现不俗。据统计,由于成都新建项目的市场定位较高且面积较大,传统的租金水平很难将整体租金看有了明显的上升。年末市场平均租金较年初上升了17.93个百分点。据此,业内预测未来2年内推出的高端写字楼项目租金将不低于目前市场平均水平,市场整体租金会继续上