



临沂商业地产报告之社区商业篇

近几年,随着城市的发展进程不断提速,在城市中心投资商业地产,成为中长期投资保值的重要手段之一。其中,社区外围临街商铺一度成为投资首选,而作为社区的必要配套,社区内商业投资也是备受投资者欢迎。

社区商业:

商业地产投资中的“小盘活跃股”

外向型临街商铺一度成为投资首选

临街商铺之所以一直受到追捧,主要是依据人流量大,辐射范围广。并且,社区内商铺多以一个大社区或数个中小型社区形成的“商圈”为依托,但是往往这些地段的商铺租金非常贵,相应的投资成本也就高。但高风险意味着高比率的投资回报,临街商铺由于其资源的稀缺性,目前,北城新区以及滨河大道周边多处商业地产正在崛起,投资潜力巨大。并且一个大社区

或数个中小型社区的“商圈”雏形已经呈现,其商业辐射能力强,居民潜在购买力巨大,其独特优势正在慢慢显现。

据记者采访鲁商·凤凰新天地相关负责人了解到,此项目位于鲁商·凤凰城南面沿街的位置,鲁商·凤凰城新天地国际休闲街区位于临沂休闲广场——凤凰广场的西边、城市景观大道一滨河路与涑河北路的交汇处。整个商业整体沿着

小涑河呈带状分布,随着涑河两岸的开发建设,涑河商业区已成为临沂城市商业的新核心。规划包括购物、娱乐、休闲等多种业态,面积一百余平米至二百余平米不等,是休闲商业街及第六代商业形态(shopping party)的典型代表。自开盘起,其配套商铺就取得了良好的销售效果,这一地段的休闲商业的潜力也得到了市场的普遍认可。

内向型社区商业,随居民消费力谈发展

内向型社区商业投资与外向型临街商铺投资不同,是以社区范围内的居民为服务对象,以便民、利民、满足和促进居民综合消费为目标的属地型商业。我国的社区商业还处于起步阶段时,社区商业主要以历史形成的沿街商铺为载体,如:曹家王庄社区、宋家王庄社区、苗庄小区等。而今,初期商业社区模式发展之后,现已发展为舒适度、便利

度并重的社区综合新载体,如上城商业广场、鲁商·凤凰新天地等。

社区商业以面向社区内居民为主,具有很强的地域性和相对独立性。“51015”模式可以直观的让人理解社区商业的特性,即居民出门步行5分钟可以到达便利店、10分钟可到达超市和餐饮店,骑车15分钟可到达购物中心的特性。

可以说内向型社区商业是

商业地产投资中的“小盘活跃股”。包括超市、菜市场、便利店、大众餐饮店、大众理发店、药房、洗衣店等必备型业态。其具有外在购物场所不具备的便捷性,这就使繁荣的社区商业街知名度和租价并不逊于繁华城区商业街。而且,随着社区入住率的提高和居民购买力的增强,商铺的价值会逐渐得以体现和提高。营业收入稳定,投资回报或租金也比较稳定。

投资回报,从人流量说起

“相对于商业综合体内部的独立商铺而言,投资社区内的商铺,投资相对较少,可操作性强,且安全系数更高一些。但安全性高并不意味着无风险,任何商业地产类投资,都是以人流量德多少直接评估。”一位地产从业人员介绍道,投资社区商业地产,往往是“人气与商气”决定投资回报。

据记者采访开元地产时了解到,开元地产专注开发24年,

致力于提升城市形象和居住水平,赢得了众口皆碑的品牌荣誉,目前,全力打造的三大主题20000平米国际新潮商业街,采取个性化设计、自由式组合、自主性经营的开发理念,推出自由组合式户型,并全力打造多元化业态、多样化经营、多特色主题的一站式购物模式,全都是为吸引客流量,而作的长远规划。

社区商业地块的建设对小区的形象、配套和人气、一期客

户的服务是很好的补充,尤其当住宅无法表现社区形象时,商业街可以展示社区公众形象,品牌和服务,更可以展现出社区的品质。而关于社区商业地块的开发,越来越多的开发商意识到社区商业不能放任自流,不但要经营出特色,还要靠其提升社区品质,谋求更长久的商业价值和打造品牌形象。毕竟人流量,才是投资回报的主要保障。

(专刊记者 化强)

城西商业:

临沂商业地产的起源

临沂,华北地区最大的批发基地,临沂的商业也是从西郊开始,“西郊商圈”曾经是临沂最具代表的城市形象。而今随着城市的发展,城西商业也颠覆了以前的“老大棚”,以一个崭新的形象成为临沂经济发展的重要支撑和特色之一。

据水田路某批发市场个体经营户顾先生说,他在临沂做生意将近15年,最初临沂批发城主要集中在商城路与水田路附近,仅有针织楼、小百货楼、文体市场、副食品市场等能提供店铺或租位;在1990年后,以大陆商业村、服装城、灯具城等商住结合的地产模式在临沂兴起,并取得极大地成功。严格说来,这些店

铺和住宅不能称作“商业地产”,但却成为临沂最早商圈的“雏形”。

临沂城西的人口密度非常大,生意人和务工人员居多,因此城西的商业地产具有广阔的市场空间和投资价值,业内人士表示,“在城西许多置业者可能不会首选居住,但面对这种商业地产,绝不会忽视其投资价值。”

随着临沂批发城的升级换代,以工业大道为轴心的批发城和物流城分列该路两侧。作为全国第三大商贸城,以城邦·中央广场、美多现代城为代表,批发城占主体的城西商圈一派活跃。“随着银雀山公园的建成,城邦·

中央广场的商业地产优势愈发明显,在这个区位内拥有很大的消费群体,我们力图打造成集商业、居住、文化、娱乐、教育、办公于一体的综合性区域中心,形成一个辐射力强的全新商业中心。”城邦·中央广场售楼中心一位负责人介绍说。

临沂城西片区目前对于满足数万消费者休闲娱乐购物的场所还是很欠缺,同时广大投资者与经营商家也看中了银雀山公园商圈的商机,从城邦·中央广场商铺的销售情况来看,公园商业产权式商铺的需求很大,城西片区的商业地产投资空间广阔。

(专刊记者 邵明习)

项目展示

鲁商·凤凰城



鲁商·凤凰城新天地国际休闲街区位于临沂凤凰广场的西边,城市景观大道一滨河路与涑河北路的交汇处。整个商业整体沿着小涑河呈带状分布,属于临沂市政府投资300亿元重金打造的“江北秦淮河”小涑河商业区。

该项目商业一期已经售罄,相应的招租工作也已经基本完成,目前凤凰楼、三江肥牛、红房子、骏德酒业、山国饮艺等知名商家已先后入驻,商业氛围日渐成熟,其他已签约商家正在装修中,也将于近期开业。

上城商业广场

上城商业广场地处金雀山路东段,开元·上城1号楼底层,北靠黄金干道金雀山路,东邻畅通无阻的滨河大道与沂河美景,处于“一河六片”城市规划的中枢核心地段,形成总规模近2万平方米的新潮商业街区。

上城商业广场汲取Block街区与Shoppingmall的优点,以便捷、休闲、开放的特征,实

行购物、娱乐、美食、休闲等多元化业态、多特色经营,倡导“在家门口”休闲消费的新生活理念,打造全新的24小时国际时尚生活。

上城商业广场定位为集商务、饮食、休闲为一体的中高档商业,形成以“休闲购物中心、餐饮娱乐中心、商务配套服务”为主题的三个特色鲜明的商业综合体。

万兴都国际商业公园



临沂万兴都国际商业公园,由临沂市金凤凰置业有限公司开发,总投资21亿元,建筑面积35万多平方米,是临沂市“涑河商业带”最东端的龙头型开发项目。

金凤凰置业有限公司以打造“鲁南首席高端商圈”和“鲁南中央休闲区”为目标,在万兴都国际商业公园中精心

配置了高端商业中心、韩国时尚中心等8大时尚功能。

万兴都国际商业公园的建设周期为1年,提供5000个商业产权单位,计划容纳80个业种3000多个商家,创造20000多个就业机会,进入正常经营轨道后,年产值水平在50-60亿元,每年实现利税4-6亿元。

城邦·中央广场



城邦·中央广场地处兰山区商业核心地段,东临8万平米的阳光新城,南至开阳路,西临临西七路,北至启阳路,是市政府临沂西南片区改造的重点项目。

项目属于公园商业,集餐饮、健身、购物、娱乐、休闲为一体的大型商业中心,分为地

下商城和地上公园两个部分。

地下商业分为二期,一期建筑面积为33240平方米,2011年元旦正式对外营业,一期商业定位为大型商城,涵盖超市、餐饮休闲、娱乐等,二期建筑面积8000平方米,规划定位为中高档餐饮、酒吧、咖啡厅、健身、养生等。

(专刊记者 王鲁娜 整理)