

## 新政下不受限

# 商业板块布局面临重新洗牌

商业地产,顾名思义,作为商业用途的地产。以区别于以居住功能为主的住宅房地产等。商业地产广义上通常指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式,从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓、别墅等房地产形式。以办公为主要用途的地产,属商业地产范畴。

近年来,随着城市化进程的加快和楼市新政的频出,济南商业地产步入活跃期,众多一线品牌的进驻给商业地产注入强心剂,大型购物中心、商铺、商务化公寓、写字楼等多种物业类型的产品纷纷涌入市场,而新政的陆续出台,加速了商业地产前行的脚步,使市场保持供需两旺的态势。

控,我就买了一套商铺,用以出租或自持经营,效果应该都不错,我感觉应该比住宅赚钱。”

据业内人士分析,房产新政出台后,因住宅受限较大,住宅已经不是投资者的首选,出于保值增值的需要,这些炒房资金也要寻找一个出路,很多投资者将资金转向了不受限的商业地产。在住宅投资受

“新政下不受限”  
成商业地产优势

记者在采访中发现,如今济南商业地产市场表现较为活跃,一些不愿放弃的投资者开始把资金转向以前表现较为低调的写字楼、商铺等商业地产,寻求房地产市场中的另一次掘金机会。去年,在事业单位工作的李磊在省城东部购置了一套100平方米左右的住宅,当时房价是7600元/平方米。今年2月,他买的房子已经涨到了接近9000元/平方米,在国家持续的调控背景下,近期李磊以8800元/平方米的价格将房子卖掉变现。颇具投资头脑的他,很快购置了一套商铺。“在其它投资渠道不明朗的现状下,我不想让手里的资金闲置,现在商业地产没受到国家调

至在某种程度上还可以算作是一个‘利好’,现在已经有更多的资金开始进入这个市场。”

## 济南商业地产板块布局正在重新洗牌

随着恒隆广场、华强广场、中铁汇展国际、大地锐城等项目的落地,以及陆续开发的集购物中心、商业街区、甲级写字楼、商务公寓、LOFT 公寓、星级酒店



等多种物业形态的各大城市综合体动工兴建,商业地产的机会随着住房调控的开始渐入高潮,购房者投资更趋多样化。

市场人士认为,随着近年来大量商业地产的放量,将对济南市老

城区的商业市场带来巨大的冲击，形成多年的济南几大商圈均衡存在的模式将会重新洗牌。除了济南较为成熟的泉城路商业片区以外，济南目前商业地产片区还包括洪楼片区、西市场片区、大观园片区、

山大路片区、阳光新路片区等。在若干年后,随着东部新城及西客站片区的配套成熟,新兴商业地产片区也将会陆续出现,一个全新的商业地产板块格局正在逐渐形成。

位于省城西部的阳光新路片区,全球零售业巨头沃尔玛已落户阳光100国际新城,欧亚集团“牵手”大观园的新项目欧亚大观商都已奠基。而涵盖购物中心、写字楼、LOFT公寓等物业类型的银座中心的热销和阳光100美乐汇商街的开业,使阳光新路片区成为济南商业地产板块的新秀。位于山大路商业片区的济南华强广场的近期热销使“商铺化公寓”成为近期投资置业的热点,华强广场的相关负责人杨经理分析其热卖的原因时称,华强商务公寓依托近6万平方米电子专业卖场规模化以及全电子业态的高辐射力,为华强商务公寓提供源源不断的租赁客群,所以推出的“商铺化公寓”受到市场的青睐。

业内人士介绍,虽然商业地产对于投资人具有较大吸引力,但置业者要有前瞻的眼光,在注重品牌的同时,更要关注出手的商业地产区域的发展前景,要掌握该区域环境在未来城市发展中的地位,避免盲目投资带来风险。专家建议购房者可以考虑购买有价值的商业地产。但购买时有三点很重要,一是找准开发商品牌,二是考量该开发商物业的长期收益情况,三是必须地段好,人气旺,具有升值潜力,如此才能取得较好的预期收益。

预期收益。  
(楼市记者)