

# 可增值型商业地产或成市场新宠



近段时间来,一方面,万达王健林、SOHO潘石屹等传统商业地产巨头不断出售商业地产项目。另一方面,一些房地产企业则不断增加商业地产营收目标。公开信息显示,万科提出到2019年,其商业租金规模要达120亿元;龙湖地产提出到2020年,其商业租金收入将达100亿元左右;远洋地产和中国金茂亦提出旗下商业营收要达50亿元。

有业内人士表示,商业中心的竞争已进入红海时代,越来越多的资本将目光转向了更具增长潜力的新型业态。据了解,天河路商圈是广州天河区的核心商圈,在这个不到两公里距离、总面积约4.5平方公里的范围内,汇聚了正佳广场、太古汇、万菱汇、天河城等近20家大型商业综合体。在商业地产的竞争中,天河路商圈逆势增长。来自天河路商会的数据显示,2016年仅一个商圈的社会消费品零售总额就达9600亿元。就商业综合体而言,超大体量需要超大流量的支撑,首先商圈商会要发挥作用。业内人士认为,从整个生态环境

出发,商圈商会要发挥四个主要功能:一是采集信息,包括商圈商业信息、酒店行业信息、旅游信息、文化信息、创新信息内容,尽量避免商业中心的同质化竞争;二是不断拓展新游客、新客户源,开发新蓝海流量;三是在国际上建立国际旅游网络,拓展国际流量;四是打造品牌活动,打造超级IP,把所在商圈打造成城市新的商业名片。

商业购物中心必须积极拥抱并大胆推进供给侧结构性改革,今后的商业地产业态不会是单纯的商业销售。业内人士表示,一个商业综合体只有通过新文化的建设,加强客户的体验,借助新技术来提升行业运营效率。

中国商业经济研究所所长齐晓霁认为,当前,各地的购物中心正在积极进行业态调整:零售占比明显下降,由过去的70%下降到50%甚至更低;亲子、餐饮、娱乐等体验式消费占比则明显提升。

据统计,2016年中国可投资商业地产规模高达3.4万亿美元,位居全球第二。

对于商业地产的投资策略,有业内机构称看好高速发展的城市群,专注于迅速形成的城市体,诸如上海(楼盘)周边、杭州(楼盘)等经济活跃度及交易活跃度更高的城市板块,积极覆盖快速发展的准一线城市,以商办物业为核心,专注于区域板块的价值标杆与驱动者,持续拓展如工业园、仓储物流和停车场等

细分市场。  
“商业地产行业重资金投入,回报时间比较长,考验的不仅仅是开发能力,还有运营能力、服务能力。”业内人士说,行业发展到了一个洗牌的区域里。

有业内机构预测,未来市场,可增值型或机会型资产将成市场新宠。研报指出,近年来,由于租金增长放缓而资本价值增长超速,中国商业地产收益率受到压缩。未来,在庞大供应量的压力下,预计租金增长仍将保持缓慢态势,收益率预计将继续下滑。因此,更多投资商把目光转移至对资产价值的提升,可增值型或机会型资产也越来越受欢迎。

该机构相关负责人表示:“城市更新产业升级,改造创新将成为未来几年愈发关注的课题。对于投资者来说,有效的资产运营管理将成为制胜因素。”

本报综合

## 房产版 协办单位 (排名不分先后)

四川永隆实业有限公司	广元世纪城投资发展有限公司
广元市天骄房地产开发有限公司	广元美蓉房地产开发有限公司
广元市天展房地产开发有限公司	华得品味装饰
广元宏浩恒大房地产开发有限公司	宇豪装饰
广元万贯川陕甘五金机电建材城有限公司	星艺装饰
广元和成房地产开发有限公司	九木堂装饰
广元一盛置业有限公司	三晶品高装饰
广元市巨石温泉开发有限公司	广元居然之家

## 广元康辉国际旅行社

出境游国际社 140万质量保证金 四川诚信旅游企业 四川旅行社服务品质TOP10

9月29日 菲律宾长滩自由行7天5晚	6930元/人起
9月30日 眷恋清迈6天5晚	3799元/人起
10月2日 中国红芽庄蓝7天5晚	7780元/人起
10月23日 泰国曼谷+芭提雅双飞6日游	2880元/人
10月16日 浪漫新马双飞6天4晚	2880元/人
11月18日 盛世公主号邮轮双卧9日游	4880元/人起

康辉旅游让您放心、让您满意,做您身边专职的旅行专家!

总部 地址:广元市利州区恒顺城二期二楼10号 电话:0839-3312901 3312902 3312903  
 创想分社:13981273976 广中门市:0839-3333376 老城门市:13541448943  
 门市、网点 旺苍门市:13541977656 苍溪门市:13981247132

## 广元装饰行业再添生力军 阔达装饰9月23日开业

近几年,随着广元房地产市场的飞速发展,装饰行业也相继火爆,先后吸引了众多知名装饰品牌入驻。近日,广元装饰行业再传喜讯,知名装饰品牌北京阔达装饰宣布正式入驻广元,9月23日将在万缘店面举行开业庆典活动。

据阔达装饰广元分公司负责人介绍,目前广元装饰行业竞争非常激烈,也有众多大家熟知的装饰品牌存在,但是阔达装饰仍然信心十足选择入驻广元。阔达装饰拥有20年的发展历程,并且拥有不一样的“标准工程”,这是

入驻广元的原因之一,“标准工程”是北京阔达建筑装饰工程有限责任公司研发的一套科学指导家装工程施工和管理,具有全部自主知识产权的体系,这也是其核心竞争力,包括“4F”单管单线、蓝色防水涂料、绿色地面固化剂、黄色环保墙衬”等多项专利,自主研发至今,已服务上万户业主,有着“中国家装名片”的美誉。阔达装饰将通过自身强大的内功,为广元广大消费者打造全新的品质家装。

在即将入驻之际,阔达装饰希望通

(樊伟)

## YKE 艺可易装 强势入驻广元

建材·家具·厨电·软装·智能

# 金秋时节 盛装开业

五不限 巨划算 尽享豪华配置

## 8大主材 1包搞定 298元/m<sup>2</sup>起

门 瓷砖 灯具 橱柜 木地板 洁具卫浴 集成吊顶 五金

电话:0839-3289678  
地址:广元市万缘西路托斯卡纳B3-3单元一层(万缘桥头)

## 星艺装饰 XINGYI DECORATION

把装修交给我们 您放心上班去!

# 好饰连城 IV

全国家装480城大联动(广元站)

活动时间:9月1日—10月3日

# 1188元/m<sup>2</sup>

整装一口价 环保检测

预算即决算

整装一线品牌:家具 主材 家电

广告

0839+ 3308238 星艺装饰(集团)广元公司  
地址:广元市下西坝国际商贸城2号馆3楼5号  
网址: http://www.xydec.com.cn 全国联保电话: 800-830-3295

★中国住宅装饰装修产业十年最具影响力家装企业 ★中国最佳设计机构奖企业 ★IFDA国际室内设计师协会副会长单位 ★全国住宅装饰装修行业企业创新奖

## 三星品高 装饰 PINGO 國際

# 整装全民共享

总裁锤·质量万里行 进店有礼

2017/9/1-9/30

3重保障 1大特权 5项升级

电话:0839-3285333

广告

# 建行2017广元第13届秋季车展

按揭购车 找建行

时间:9月27日-9月29日  
地点:广元国际会展中心广场

主办:广元日报社 广元市贸促会  
协办:广元日报 广元晚报 广元新闻网 广元每日奥特莱斯  
承办:广元市广思传媒有限公司

广告