

下半年或现商业地产投资热



在严厉的政策调控背后，住宅地产目前已明显不再是好的投资项目。随着住宅地产购买门槛的提高，此前不被关注的商业地产逐渐浮出水面，走到了前台。在上期的《商业地产成投资新宠》一文中，我们分析了商业地产在目前政策形势下的投资优势。但一些业内人士也表示，让大家认知并肯定商业地产的投资价值，还需要一个过程。我市商业地产的投资热潮或在下半年出现。

“在今年之前，住宅地产因为购买门槛低、升值潜力大、后期回报高，一直是投资者认可的好的投资项目。也正因为如此，商业地产一直被住宅地产的风头所盖过，不被人关注。如今随着越来越严厉的调控政策出台，投资者也不得不把投资目光从住宅地产上转移，寻找新的投资项目。”在我市一家地产企业工作多年的赵先生说，虽然相比较而言，商业地产的投资优势逐渐显露，但和所有新事

物一样，被人认知、被人肯定还需要一个循序渐进的过程。“且在此之前，我市并没有好的商业投资项目，所以大家一致青睐于住宅地产投资。但在目前的政策形势下，商业地产的投资价值将会不可避免地为大家看好。如果不出意外，今年下半年，我市将会掀起投资商业地产的热潮。”

赵先生告诉记者，就我市目前的发展状况来说，确实需要一个大型的商业项目落户鹤壁，形成一个有辐射力度的、繁荣兴盛的商业圈。“鹤壁需要一个好的商业地产项目来带动整个商业的繁荣。把商业圈做好，就能吸引周边地市的人来鹤壁消费，也能在一定程度上扭转鹤壁人经常去外地消费的现状。”他说，商业经营大致分为自身开发自身经营和租赁大型商业物业经营两种经营模式。“但商业也需要互补，在一个整体的商圈里，不仅要有多业态的综合经营项目，也要有各具特

色的错位经营。这样才能有利于商圈的整体发展，达到相辅相成、相互促进的发展效果。

“按照商圈的正常发展模式，应该是‘先市后场’，即在有消费氛围的前提下再形成商圈。但在鹤壁新区这个虽然建成不久却很有发展潜力的市区，目前在这里发展商圈是‘先场后市’。但我们相信，随着城市居住人口的增多，即便是‘先场后市’，也一定会在后期带来不可估量的好收益。”赵先生认为，按正常的商业发展规律来说，一个新品牌要树立起来，尚且需要3年~5年或5年~8年的商业培育期，形成很强的自身经营能力后，再靠后期长久的影响力和辐射力来赢利。

“不管是从目前的宏观政策来说还是从我市目前的经济情况来看，商业地产的投资优势都一览无余。经过一个认知、肯定的过程后，商业地产的发展就会迎来它的春天。”赵先生说。

(陈海寅)

买二手房投资 收益难达预期

在严厉的楼市调控政策出台之前，投资性购房一直是投资者热衷的项目，其中也包括购买二手房出租或转售。如今新房已经不再是好的投资项目，那么，有多少人购买二手房做投资呢？投资后又能取得好的收益吗？

刘先生不久前通过朋友介绍在新区购买了一套两居室的二手房。按刘先生的想法，他是把购买房子当成一种投资，希望等房价涨了再售出去，从中赚取一些差价。“但是买了之后没多长时间，国家开始发力出台楼市调控政策，如今已给楼市带来很大的影响，房价今后会不会像以前那样上涨就很难说了。”刘先生说，他之所以投资买房完全是出于跟风，“之前看到身边一些朋友投资买房赚了不少钱，所以我就想把这些年攒的钱买成房子做投资。因为家里的余钱不多，孩子马上就要上大学，所以我就买了套价格相对较低的二手房。原想着等房价一涨就卖出去，给孩子赚些学费。但目前看来情况不大好，至少短期内是很难赚到钱了，现在我正准备出手卖了这套房子，只要不赔钱就行。”

楼市调控政策中的限购条款，目前已使房产交易量大大减少，这不仅给开发商回笼资金带来影响，也给投资性购房者带来很大压力，特别是因为手头资金不太宽裕而购买二手房的投资者。在新区某企业工作的张先生就是这样一种情况，他年前刚刚用家里的积蓄买了一套二手房，当初打算过年后转手卖掉赚些钱。但春节一过他就发现楼市的氛围不太好，以往热热闹闹的二手房交易突然变得冷落了，他贴出去的售房广告不仅没有收到预想的效果，而且就连寥寥无几的咨询电话也都是问问房价就没有了回音。“后来我才了解到国家正对楼市进行严厉调控，遏制快速上涨的房价，所以大家都把目光聚到了调控效果上，期待着房子能降价，谁也不愿在这个阶段出手买房。”张先生说，由于房子难出手，他的大量资金被占，“现在朋友有个很好的项目找我一起做，虽然收益很高，但我也只能干着急。”

上面提到的事例，只是买二手房投资被套，虽然没有得到投资的预期效果，但毕竟有一套好好的房子在手。而下面提到的李先生，相比之下情况就不那么好了。

二手房不同于新房，有些二手房因为已经过了保修期，又没有维修基金，购买到这样的房子，投资者很可能就要吃亏了。李先生就是这样，他在新区某小区买了一套位于顶楼的二手房，半年之后他要转手出售这套房子时才发现，卫生间和厨房的天花板都有不同程度的漏水，买房者看到后就打消购买念头离开了。“后来我就去找开发商和小区物业公司，要求维修房顶，但开发商和小区物业公司都说，房子过了保修期，也没有维修基金，要想修房子只能自己出钱。为了房子好出手，我只得自己修了房顶。”李先生说，修房顶花去了他不少钱，如今又遭遇楼市冷潮，“这套房子我算是买赔了。”(陈海寅)

寻遍新区，终于遇上了“一见钟情”

日记主人公：周强(化名)，男，27岁
月收入：2000元左右
买房时间：2010年8月
整理：晨报记者 陈海寅

2008年大学毕业后，我就来新区工作了，应聘到一所中学任教。随着工作逐渐稳定，我想在新区安个家的想法也越来越强烈。跟家人商量之后，就打算在新区买套房子。我的家境虽说比较殷实，但因为两个哥哥这几年相继成家，他们结婚买房给父母带来了很大的经济压力。所以这次我买房就有个想法，要尽量减轻父母的经济负担。

我比较看重房子的周边配套和以后的升值潜力，希望在这两方面因素都很好的前提下选一套性价比比较高的房子。去年年初，我开始看房历程，那几个月里，只要一有空闲我就去新区各个小区看房。起初有些盲目，

只要是开盘的小区，都要过去看一下。朋友们开玩笑说，只要我没在学校教课，那就肯定是在开发商售楼部或者是在看房的路上。

只是看的房子不少，中意的却不多。不是对周边配套不满意，就是觉得地段一般，以后升值潜力不大。两者都让我满意的房子，过高的房价又让我望而兴叹。慢慢地，看房的兴致就淡了下去，甚至还有一种灰心的感觉。

后来，我开始有针对性地看房，我把买房的圈子画在了新区南部新建小区上。因为我知道按照新区的发展规划，南部片区以后将更加繁荣。有一次我跟朋友去市文化中心借书，看到了和市文化中心只有一路之隔的天馨·中央公园小区不错，就到该小区售楼部咨询。置业顾问热情的态度、小区所在的区位优势、房子经典的户型设计等，不由得让我对这

里的房子怦然心动，一见钟情。

回家后，我对天馨·中央公园的资料进行了更加细致的查阅，越看越中意。这个小区周边的各项配套设施都很齐全，氛围、环境也都说得过去，以后的升值潜力不可估量。跟家人说明情况之后，他们也都表示赞同。看完房子后的第一个周末，我就带着钱到天馨·中央公园售楼部定下了一套91平方米的房子。

不久前，心爱的女友正式成为我的妻子。对于当初购买的这套房子，妻子也特别满意。现在，我们就期待着我们的爱情结晶的到来，然后一起看着宝宝在我们的爱巢里茁壮成长。



打造新区“大众的华庭”

环洲置业强力新推“锦绣·巴黎华庭”

鹤壁市环洲置业有限公司自2002年8月成立至今，不仅先后承建了新区的黄山路、兴鹤大街、淇河路、泰山路等城市街道，为鹤壁的市政建设作出贡献，还打造出江大厦、金都小区、锦绣江南小区等深受消费者喜爱的经典楼盘。如今，环洲置业将推出秉承锦绣江南小区优良血统的升级版产品——锦绣·巴黎华庭。

先行一步 占领楼市“无人区”

目前，鹤壁新区以淇滨大道为界，楼价呈现出南高北低的特点。南边部分楼盘均价已突破3500元/平方米大关，而北边许多楼盘房价还在2500元/平方米左右徘徊。一套面积100平方米的住房，在南北区域差价可达到十几万元！

面对这一现状，环洲置业决策层清醒地认识到，随着市政府拉大城市框架的规划出

台，新区的居住价值会越来越受到购房者推崇，而大工业区的建设也让新区北部具备巨大的发展潜力，居住价值将不断提升。

基于这样的发展思路和现实，环洲置业率先投入巨资在兴鹤大街北部打造了18万平方米的高品质大盘——锦绣江南，取得了良好的市场反应和口碑，如今，环洲又推出锦绣·巴黎华庭这一升级产品，将新区北部居住环境和理念推向新的高度。

关注细节 设计思路以人为本

在开发锦绣江南之时，环洲置业参考了上海某些大盘的设计理念，结合自身经验，并根据本地的居住习惯，将该项目三期规划为100平方米以下的经济户型。而巴黎华庭亦秉承延续了这一思路，推出110平方米左右的三房两厅两卫及90平方米以下的两房两厅一卫的基本经典户型，首付低，总价低，是

老百姓买得起的高性价比住宅。

兼顾环境 引入城市设计理念

楼盘不是孤立的产品，它与城市大环境息息相关，相互彰显和依存。人们的日常生活不仅是住房子，还要逛街、散步、休闲娱乐，衣食住行的便利程度往往成为购房者的首要考虑因素。也因此，环洲置业做楼盘时不仅着眼于房子本身，更是放大格局，引入环境设计和城市设计理念，注重外部空间环境的规划设计，致力于营造一个幽雅、别致、温馨、自然的生活休闲环境。首次在鹤壁引入步行街概念，打造鹤壁首条巴黎风情步行街——香榭丽舍大道，并引入两侧商业街，配合景观绿化带、主题雕塑群，以及亭台、小品、广场、园林等，形成代表社区尊贵品质的主轴线，不仅丰富了社区居民的生活，更给新区增添了一道时尚亮丽的风景线。

(胜伟)

购房小知识

11. 砖混住宅

砖混结构住宅中的“砖”，指的是一种统一尺寸的建筑材料。也有其他尺寸的异型黏土砖，如空心砖等。“混”指的是包括楼板、过梁、楼梯、阳台、挑檐，这些构件与砖砌的承重墙相结合，可以称为砖混结构式住宅。由于抗震的要求，砖混住宅一般在五六层以下。

12. 跃层式住宅

跃层式住宅是近年来推广的一种新颖的住宅建筑形式。其特点是住宅占有上下两层楼房，卧室、客厅、卫生间、厨房及其他辅助用房可以分层布置，上下层之间的交通不通过公共楼梯而采用户内专用小楼梯连接。跃层式住宅的优点是每户都有较大的采光面，通风较好，户内居住面积和辅助面积较大，布局紧凑，功能明确，相互干扰较小。

13. 点式住宅

又称塔式住宅，其特点是若干户围绕一个楼梯或电梯枢纽布置，分户灵活，每户一般能够获得两面朝向，具有转角、通风良好、地形处理较灵活、自由、占地面积小等优点。但点式住宅外墙较多，造价较高，一些住房的居室易出现朝向不好的问题。