

南城商业氛围日渐成熟

盛悦居VIVA明年现房销售

日前,富力盛悦居VIVA年度老业主回馈活动“欢聚VIVA·悦享生活”在项目现场售楼处成功举办。本次活动也是该项目2013年的收官活动。

整个活动现场充满着圣诞及新年的节日气息。受邀来到活动现场的新老业主朋友们欢聚一堂,沉浸在丰富的互动游戏中:人形指针、我爱记歌词、DIY制作比赛……现场洋溢着欢声笑语。同时作为年度回馈活动,富力盛悦居VIVA为来宾们准备了多种多样的丰厚礼品,每位来宾通过参与互动游戏赢取盛悦居VIVA专属印章,就可以获得相应奖品,包括冬日所需保温杯、家用保温箱、按摩仪。

同时现场还设有抽奖环节,抽奖礼品为价值千元的打印机、冰箱等等。活动当天更是抽取出了一名年度特别大奖,为土豪金iPhone 5S一台。伴随着土豪金的送出,整个活动也完美落幕。

富力盛悦居VIVA位于南四环外,是富力集团在北京的又一商业力作。作为区域内首屈一指的社区型商业,采用的是客户体验性极强的下沉式购物街产品形式。富力盛悦居VIVA充分汲取了下沉式商街的设计精华,从而打造出一个超越区域发展的体验式消费场所。双



首层设计的产品规划形态,使得商业街内的商铺真正地做到了铺铺临街,每一个铺位都具有上佳的昭示性,并且下沉式的立体设计将为您带来一个一家欢聚、朋友小聚的活力生活场。

富力盛悦居VIVA总体量3万平方米,现阶段项目主推旺铺面积300-1500平方米。项目拟规划业态为当前区域缺乏但消费需求大的餐饮品牌业态、娱乐休闲品牌业态、会员制幼教品牌及幼儿零售及幼儿娱乐业态等。此类业态规划客户目标性消费强,消费频率高,消费持续性强。

2013年北京城市土地价值持续升温,未来北京的房产业价值也将持续走高。聚焦项目所在区域,万科、葛洲坝、中冶、保利等品牌开发商纷纷进驻,伴随着区域的品牌项目开发,未来区域价值将进一步提升。富力盛悦居VIVA作为五环内可辐射周边多个社区的地铁商业,升值潜力不言而喻。

富力盛悦居VIVA于2013年3月开盘销售,赢得了客户和市场的充分认可。目前项目已经基本完工,进入准现房销售阶段,预计2014年开街。

北京商报记者 赖大臣

· 腕说 ·

中国地产将步入“三分化”时代



顾云昌
中国房地产及住宅
研究会副会长

在近日某发布会上,顾云昌表示,2014年将进入“分化时代”,进而表现为“城市分化”、“企业分化”、“产品分化”的“三分化”时代。

其中,“城市分化”指的是一线城市市场和三四线城市将出现明显分化,一个火爆一个冷清;“企业分化”指企业将强者恒强,大者恒大,中小企业被淘汰或兼并;产品的分化,即住房产品更加细分,差别更明显,许多人开始从事商业地产、旅游地产、养老地产、市场在分化,产品、市场业态都不再单一,产品复合程度提高,产品之间差异化越来越大,产品从物质产品向服务产品转变。

同时,他表示,今年10月29日习近平总书记在中央政治局学习会上,强调加快推进住房保障和供应体系建设。顾云昌直言,这个讲话对中国未来房地产发展具有决定意义。

房地产整体增速将下行



秦虹
住房和城乡建设部
政策研究中心主任

秦虹在12月22日召开的第三届亚洲房地产金融投资年会上表示,房地产整体增速重心将下行,未来增速不可能复制过去十年。

秦虹分析,经济增长和房地产市场增长变化趋向同步,不可能经济一路高歌猛进,房地产一路落千丈,也不可能经济增速一路低迷,只有房地产一枝独秀。所以在宏观经济过去平均9.8%增长速度回落到可能在7.5%左右的增长

速度,房地产整体增速将下行。

华夏幸福基业：顺势而为实现产城融合发展

秉持“打造产业新城,建设幸福城市”的理念,华夏幸福基业在多年的实践中,认识到实现产业与城市的有机发展才是未来工业园区发展的核心要素。由此,在总结国内外工业园区建设经验的基础上,坚持以产业发展和城市发展双轮驱动的发展模式,探索出了“产业新城”的园区开发模式。从“产业高端、空间生态、人文荟萃、近悦远来的现代田园城市”的固安出发,华夏幸福基业的“产业新城”实践如今在全国范围内多点开花。

以人为本

华夏幸福基业投资运营的项目起步于环北京区域,基于对产业和城市关系的深入思考,其产业新城模式始于固安工业园区的成功。

固安工业园区奠基之后,作为出资方,华夏幸福基业花费3000万元巨资规划园区建设,先后聘请美国DPZ公司、EDSA公司、RTKL公司、英国阿特金斯事务所、王志纲工作室等机构编制了园区概念性总体规划、起步区总体规划和详细规划。

同时,还积极与欧盟经济合作委员会对接,为开发区发展管理引入成熟、先进的科技园模式和跨国企业资源。

为了实现产城融合,固安以交通环境改善为先导。为做到园区物流畅通,打造者们规划设计了一条总投资20亿元国省干道绕城项目,全长31.84公里,宽100米。

不仅将国省干道穿城造成的拥堵消于无形,同时贯穿城市已形成的“五横八纵”交通体系,将固安几大重点园区紧密相连,将新兴产业、临空产业、现代服务业有机衔接,实现了固安全域内的产业分工与协作,将城市主骨架一下由过去的不足20平方公里扩张到了近百平方公里,扩展达4倍有余,有力推动了城市区域一体化进程。

在人居环境的变迁上,园区管理者们通过产城融合理念,按照“公园城市、休闲街区、儿童优先、产业聚集”的规划理念,打造独具前瞻性、创新性的“未来城市试验区”,使得城市行政办公、商务金融、会议展览、文化娱乐、商贸物流、大型公园等功能相继完善。

由于意识到产城融合过程中必须以人为本,固安工业园区建设的启动还打开了固安劳动就业的阀门。

工业园区在十年间引进了300多家工

业及商贸企业,他们不仅在建设中给固安带来了上万个临时就业岗位,而现今仅74家企业投产,就为当地提供了3万多个永久性岗位。如果这些正在建设的企业全部投产,提供就业将超过10万个,到那时,把固安所有适龄青年全部接收,还不一定能满足园区用工的需求。

同时,固安对于进入城镇的农民,不仅仅是让其住进楼房,更关注其就业问题。园区从一开始就设立相关规定,入园的项目除特殊要求的部分技术岗位外,必须安置本地一定数量的劳动力,还有一部分劳动力流入第三产业,同时,全程负责农民的技能培训,力求居民与园区的同步发展,实现利益共享。

在经历了几年的产业发展初级阶段之后,随着入驻园区企业的增多,园区又开始进行产业整合,即通过科技手段,在传统产业链中增加技术含量和经济附加值,逐步摆脱低端生产,建立完整的上下游产业链条,实现产业的可持续发展,向价值链高端进军。

全面布局

从固安起步后,华夏幸福开始进行其在全国的战略布局,于2012年新拓展了5个园区,分别位于河北香河、辽宁沈阳苏家屯、江苏无锡、江苏镇江和河北固安新兴产业示范区。2013年,又拓展了浙江嘉善园区、河北霸州市、廊坊永清、河北香河4个园区。由此,业务范围由环首都经济圈、环渤海经济区拓展到了长三角及华中地区,初步实现了全国性战略布局。

“华夏幸福具备先进的资源整合及规划能力,可以进行科学合理的产业

区、生活区规划,选定高附加值的产业进行定位,打造产业集群。”中国社科院工业经济研究所投资与市场研究主任刘勇表示,华夏幸福采用的高度市场化“产业新城”发展模式,解决了目前工业园区开发建设面临的诸多问题。“最重要的是,华夏幸福作为国内领先的综合性产业园区一站式解决方案提供商,不仅在公共服务领域,也包括在企业管理、公司管理等领域都能带来先进的理念和战略思路。”

刘勇认为,华夏幸福“产业新城”模式对于当前国内的工业园区建设意义非常重大,而且可复制性强,具有强大的孵化器作用,它在孵化现代产业上有强大生命力。

截至目前,华夏幸福在全国各地打造的园区有19个,累计签约企业近500家,累计投资额700多亿元。

如今,华夏幸福基业已经形成了以生物医药业、高端装备制造业、新一代信息技术企业和电商行业为主导产业的固安工业园区,以石油装备和新能源产业为主导产业的大厂潮白河工业区。

未来还将形成以电子商务为主导的长三角嘉善科技商务服务区,以智能电子专业设备为主导产业的沈水科技创新区,以传感信息产业为主导产业的无锡(南长)智慧城市产业综合体等。

对于未来的业绩走势,中国银河证券预测,2013-2015年华夏幸福基业基本上可保持至少30%的复合增速,公司大项目招商引资战略稳步推进,资本市场辨识度持续提高,华夏幸福基业所具备的独有的促进和服务能力,让其享有更高的估值溢价。