



商业综合体的诞生,丰富了瑞安区域的商品市场,也让瑞安市民有了更多的消费选择。商业地产与商圈的关系是相辅相成,互补共生的。商业综合体的产生,迎合了人们对于大型综合超市和仓储式商品的一站式购物需求,带动传统商圈发展,同时,商业综合体需要仰赖成熟的配套设施和需求市场。

我市商业地产投资升温

引领新一轮商圈发展

■记者 项乐茹/文

前不久,作为我市首个集吃、喝、玩、乐、购为一体的商业综合体——港瑞新玉海正式对外营业,颇受业界及市民关注。

这两年,在瑞安市民眼里,商业地产是个火热的词汇。随着我市多个商业综合体项目开工投建,商店铺位投资升温,我市商业地产也从单纯的沿街商铺店面,发成为大型购物广场、综合体,城市“商圈”初见雏形。

商业地产多地开花

步行至市区核心商业板块——虹桥路与万松路的交汇点,一条总建筑面积5.3万平方米的港瑞新玉海街区正式开业。据项目相关负责人戴日龙介绍,该街区与瑞安现有的百货商场不同,它聚合了7个主题休闲游乐园、25家特色餐饮、200多个百货服装品牌,是当前瑞安商贸市场中的全新业态。

商业综合体的诞生,丰富了瑞安区域的商品市场,也让瑞安市民有了更多的消费选择。“以前在这边逛街要到处走,还要找吃饭的地方。现在方便多了,购物、餐饮、娱乐都可以一站式解决。”家住附近的陈女士对此颇有感触。

近几年,类似的商业地产不仅在市区以及近市区的镇街彰显,远在市区的30公里外、正在打造小城市建设的马屿,也正在兴起商业地产热。

在56省道马屿段,远远望去,两幢高耸的建筑映入眼帘,这是正在建设中的马屿大厦。记者看到,马屿大厦裙房外墙采用石材干挂,两个主楼与裙房形成一体。据项目负责人介绍,马屿大厦项目坐落于马屿镇镇政府旁边,也是集商业、办公、居住、餐饮为一体,该项目还提出了SOHO的超前概念,把公寓式酒店和可办公可居家联合为一体,打造马屿当地的商业综合体,成为马屿地标式建筑。

该负责人表示,投资马屿大厦,发展镇街商业地产,与当地浓厚的商业氛围息息相关。“坦率地讲,在马屿建商业地产利润

并不高,我们投建马屿大厦的初衷,是要为在外经商的马屿人在家乡建立一个经商平台和窗口。”马屿有成千上万人外出创业、务工,有了马屿大厦,可就近办公创业、回乡探亲等。其次,提出酒店、办公、居家的概念,还建成音乐广场提供休闲娱乐,弥补了马屿当地大型商业楼的空白,满足消费需求。“目前多个SOHO户型正在热销中,凭借一定的价格优势,吸引了很多在外企业家和本地需要改善居家情况的市民。”该负责人称。

实际上,观察瑞安商业地产的发展轨迹,近几年可称为瑞安房地产发展的“商业年”。短短数年,瑞安商业地产发展迅速,发展区位也不断地向外延伸,已经不再局限于核心地段的市中心区域,而是随着新城区的规划逐步向外扩展。

“相比住宅市场,商业用房的投资回报渠道更为灵活。”市房地产业协会秘书长郑扩社认为,商业地产在周边配套完善并成熟的情况下,显示出极具潜力的投资优势。

记者了解到,在继港瑞新玉海之后,瑞祥新区中润商业广场、江南新区五洲国际商贸城项目以及城区东侧的万松城市综合体……多个以商业综合体为主的商业地产正在我市遍地开花,掀起一股投资热潮。根据市房管局数据显示,目前全市的房地产开发存量约200至300万平方米,其中商业地产约70至80万平方米,大约占三四成。



马屿大厦 王鹏洲/图

新业态布局商圈发展

在港瑞新玉海、马屿大厦等商业地产兴起之前,虹桥路、安阳路等沿街店铺是我市主流商贸业态。然而,曾是商业标杆的传统商圈却渐露疲态,面临尴尬。

有业内人士认为,以虹桥商圈为例,该处包含了虹桥路、万松路、公园路等主要商业街,商圈内现已有玉海楼、玉海广场、体育中心、银泰百货等配套设施,但此前高中低各层次品牌夹杂,且餐饮配套薄弱,业态单一、品牌同质化严重成为虹桥路的发展瓶颈,受到容量饱和等限制,传统商圈的魅力渐失,瑞安商业面貌亟待改造升级。

商业综合体等商业地产的兴起,成为关键的一环。业内人士认为,在传统商圈内打造的商业综合体集百货、超市、大型专业店及零售旗舰店于一体,在提升商圈形象和综合实力的同时,对商圈原先的薄弱点进行了补充。“像港瑞新玉海,为中高端品牌提供发展空间,同时优化完善商圈内的餐饮娱乐等配套设施,起到锦上添花的作用。”

而对于原本尚未形成传统商圈的地域,商业地产的入驻,则会引领和带动商业集聚,加快商圈的形成。“马屿作为瑞安五大重镇之一,长久以来没有一幢标志性建筑,已有的商业形态分散且层次较低,马屿大厦的建成能有效地形成集聚效应,带动马屿商贸发展,将潜在的商圈建立起来,甚至辐射到湖岭、高楼、陶山等地,成为除市区外的商贸中心。”一业内人士表示。

“商业地产与商圈的关系是相辅相成,互补共生的。新玉海需要借力虹桥商圈已经形成的浓厚商业氛围,才能将其客流量进行延伸。”郑扩社认为,商业综合体的产生,迎合了人们对于大型综合超市和仓储式商品的“一站式”购物需求,带动传统商圈发展;同时,商业综合体需要仰赖成熟的配套设施和需求市场。

“商业综合体等商业地产是城市城镇化的产物,在结构调整上更加贴近城市发展的主题。”业内人士认为,瑞安已经由过去的主干道小商圈,开始发展到各种商业中心、城市综

合体等先进发展模式,瑞安商业在结构调整上更加贴近城市发展的主题,越来越多的眼光开始聚集到瑞安商业地产的发展,其商业形态也会随着商圈的发展而呈现出一极向多极转变的发展模式。

根据我市相关规划,我市将通过传统消费商圈进行时尚化提升,全力打造以环虹桥商圈、安阳商圈、瑞祥商圈为龙头的“三圈三块多点”的商圈格局。同时,还将在全市范围内谋划“十大特色时尚项目”,联动推进塘下新区、滨海新区、江南新区时尚主题版块,打造各具特色、区域辐射力强的现代化商业核心区。

申银万国证券
SHENYIN&WANGUO SECURITIES

热烈祝贺
乔迁之禧

安阳安盛路196号侨联大厦一楼 (大润发后)

邮箱: 29780527@qq.com 客户热线: 66882000

网址: <http://www.sywg.com>

我们是做什么的?

我们能为你做什么?

扫一扫
了解我们

瑞安日报新媒体中心

联系方式: 66803680 65818095

微信公众号: 瑞安日报 (rarb-raw)

瑞安日报