

嘉宝丽装饰

498

标准装修

长安大道福星城168号  
电话: 8180222

有奖竞猜、足球宝贝助阵……

# 众多楼盘热炒世界杯聚人气

本报讯(记者 黄兰芬)上周五凌晨,巴西世界杯一正式开幕,大家就陷入了狂热之中,街头巷尾议论的话题离不开足球,各行各业夏日营销打起“世界杯”牌。上周五来,咸宁楼市上有关看球、猜球的互动活动轮番上演,楼盘借世界杯聚集了大量的人气。

世界杯作为全球性大型的体育赛事,比赛还未开始,很多开发商已经开始策划有关世界杯的营销活动。记者发现,近四五天来,城区不少楼盘推出了世界杯有奖竞猜活动。未来天地从6月14日开始邀请广大的看房买房市民,竞猜本届世界杯的“大力神”赢家,对于猜中的玩家给予大力的购房优惠。碧桂园温泉城从6月14日起推出了水上世界杯的活动,为广大参与的朋友提供免费看球的活动。

记者了解到,许多开发商已经围绕世界杯主题作出了活动策划,目的是为给球迷业主助兴。主要形式为提供高清大屏免费看世界杯,设置互动环节及有奖竞猜,赠送世界杯纪念品等,足球宝贝比基尼表演等。

“楼盘营销是对购房者进行引导的过程,使购房者对楼盘从认识、认知到认可过渡。在世界杯期间,利用主题活动对年轻球迷进行楼盘品牌的灌输,会无形中大大增加项目的潜在客户群。”有楼盘营销负责人称,炎热的夏季是商品房销售淡季,足球成了聚拢人气的重要途径之一,也不失为一种促进销售的“应景”之举。

由于看球的多为年轻群体,业内人士建议开发商推出活动的楼盘最好是适合刚需群体购买的楼盘,户型和面积都要有针对性,



性,这样才能达到比较理想的营销效果。“举行的主题活动要注意差异化,不要都是大同小异的抽奖和看球。”

## 投资商业地产三“要诀”

地段最关键莫求太便宜

在商业地产产品的投资中,选择商铺、酒店公寓、办公楼的人比较多。投资怎样的商业地产产品收益大、风险低,成了许多人关心的问题。业内人士建议,消费者投资时须注意地段、性价比、配套等三大问题,才能有效规避风险。

### 地段最为关键

地段一直都是衡量商业地产价值的重要因素。城市中心区域土地的稀缺性,使得物业增值的空间比其他地区要大得多。因此,是否位于城市的中心区域,是衡量一幢写字楼的档次和是否具有投资价值的首要因素。另外,交通、人流、商业配套以及相毗邻的企业平均水准等,都是衡量该区域是否具有增值潜力的重要因素。商业地产的租户主要是公司,他们需要与其他企业保持业务的往来,需要毗邻交通要道,路况良好,交通方便,商业氛围成熟。

城市中心的商业地产价格较高,但因其具有租金高、入住率高的特点,投资回报也相对较高。如果投资目的以销售为主,投资者不妨考虑选择发展中商圈;如果投资目的以租赁为主,则建议投资者应选择已成熟商圈。而天津商业地产的租金价格近几年持续走高,特别是档次高、设施好的高品质写字楼更保持了较高的出租率,另外,交通必须方便,这对于商业地产尤其不可缺少。

### 莫一味求便宜

投资商业地产,投资回报率则是投资者最为看重的,从而它也成为一商业地产投资的关键点。可以说,比较投资方案的唯一依据,就是投资回报率。

计算投资回报率公式为:“计算购入再出租的投资回报率=月租金×12(个月)/售价”,“计算购入再售出的投资回报率=(售出价—购入价)/购入价”。

例如,有一临街商铺,面积为100平方米,售价约400万元,周边同等商铺平均价格为月租金400元/平方米。也就是说,这个商铺要是买下并成功出租,业主将有可能获得4万元的月租金。那么,它的投资回报率将是多少呢?通过上述计算公式:4万元×12/400万元,可以计算出这套物业的投资回报率为12%。如果业主将其转手,最终以430万元的价格成交,那么它的投资回报率=(430万元-400万元)/400万元,通过计算得出这套物业的投资回报率是7.5%。通常来讲,商铺可以在8年左右收回投资,此后的年出租收益率一般可以达到8%,好的商业旺铺可以达到16%以上。当然,

另外,有的投资者由于资金有限,往往会选择一些切割成很小块面积进行出售的商铺类产品。殊不知,尽管这类产品在价格上可能会便宜些,但求租的客户档次普遍偏低,而且流动性大。

### 配套不可小觑

对于想要投资写字楼的客户来说,硬件配套设施的期权与否则尤为重要。写字楼硬件配套主要包括电梯数量、停车位数量和内部综合布线系统等。首先,电梯方面,一般每4000平方米一部电梯,平均候梯时间30秒左右为甲级标准。其次,车位方面,目前车位紧缺是写字楼物业面临的最大问题之一。为吸引租户作长远投资打算,最好选择的写字楼车位配置比例至少有1:1以上,并配备足够的地上访客用车位。最后,布线系统的优劣、信息传播速度的快慢直接影响到公司的业务。因此,既然是满足办公需求,就要选那些网络、通讯设备配置较高的楼宇。另外,尽管是办公使用,但很多求租者还是很在意朝向、采光、层高、公摊以及承重等一系列问题,因此投资者要尽可能选择那些具有较高人性化和实用率的写字楼。

此外,对于商用物业来讲,其升值潜力的大小在很大程度上取决于后期的管理水平。对大厦的设备设施有较好的维护,能够保证长期、高效的使用,对保证物业口碑、提高出租率、保持租金水平非常有效要。

(黄兰芬 整理)

## 央行6月16日起定向下调存款准备金率

# “定向降准”无关咸宁楼市

本报讯(记者黄兰芬)存款准备金率每一次下调,就让房企房喜上眉梢。6月16日,央行银行“再次降准”,但房企表现淡定,咸宁楼市受到的影响甚微。

央行决定从2014年6月16日起,对符合审慎经营要求且“三农”和小微企业贷款达到一定比例的商业银行下调人民币存款准备金率0.5个百分点。存款准备金率下调,意味着将有一部分资金释放到市场上,房企开发融资的压力或将减小。但对于此

次央行的“定向降准”,我市许多房企表现淡然。

有银行人士表示,自从去年来,尽管国家的货币政策出现多次变动,银行对楼盘的房贷政策一直偏紧。此次央行降下存款准备金率,只是对县域农商行和合作银行降低准备金率、央行加大特定银行的定向降准的力度等。尽管当前货币政策出现定向宽松的措施,但是短期内难以有大幅度的放水动作。

此前央行喊话要保证首套房贷,但目前市场上的首套房贷利率仍是在基准利率上有一定上浮。这让许多开发商感觉到住房的信贷政策依旧很紧。他们对于此次降准大多表示没感觉。

还有开发商说,此次“定向降准”,是支持“三农”的发展,将资金更多的配置到实体经济中需要支持的领域,无关楼市。现阶段楼市仍处于深度调控期,不取消限购、限贷等关键的调控政策,楼市难有大变化。

# 天成摩尔招商会盛大举行

千位品牌商户意向签约



本报讯(记者黄兰芬 通讯员镇小薇)6月14日,在天成家居卖场内,湖北富丽园集团就天成摩尔的招商打造了一场高端盛会,来自国内外一千多个知名品牌代表参加此次招商会。包括当日现场意向签约的商家外,到目前为止,已有一千个品牌商家进行意向签

约。

在招商会上,天成公司领导就天成摩尔旅游城市综合体定位、业态规划及未来发展前景做了详细的介绍,引发了众多行业领导及参会品牌商的热烈反响。天成摩尔详细介绍结束后,有奥特莱斯、嘉禾影院、台湾美食小吃广场费热等多行业品牌商进行意向签约。签约商户选择天成摩尔主要有两个原因,一是普遍看好咸宁旅游经济的发展前景,二是认可天成摩尔的旅游业态规划。

据了解,天成摩尔是天成财富广场的三期项目,项目定位为旅游城市综合体。湖北富丽园集团致力将天成摩尔打造成鄂南旅游的商业名片,改变以往城市单一的旅游消费模式,实现来咸游客“泡在温泉、赏在桂花、玩在天成”的全方位旅游生活形态,以全面的旅游娱乐业态承接武汉周末游、粤湘赣等小长假经济游的广大游客群。建成后的天成摩尔将涵盖大型百货、国际名品汇、酒吧街、台湾小吃文化街、快捷酒店、知名餐饮、大型超市、电器、影院、KTV等,将给消费者带去一站式旅游购物体验。

截至目前,天成摩尔的品牌招商已完成了大半。天成摩尔预计在2016年全面开业。

## 生活家地板掀起除醛普惠风暴

本报讯(记者陈丽华)为喜迎生活家除醛地板的隆重上市,生活家地板在全国范围内展开了主题为“至臻新品除醛风暴”的大型促销活动。

据悉,6月21日前,在咸宁生活家地板专卖店,只需花100元诚意金购买一份VIP手册,参加6.21团购活动,现场消费地板满2000元即可享受100抵1498的超级优惠,而且购卡0风险,如果您的VIP手册未使用,活动结束后1周内还可退还100元。

6月21日活动当天,全场地板厂价直供,部分产品3折放送,

强化地板52.9元/㎡起,实木多层地板129元/㎡起,仿古实木地板229元/㎡起,前1000名签单顾客可赠送精美礼品一份。此外,活动现场只要缴纳全款,就可享受5%厂家返现,交款满2000元可获赠抽奖券一张,更有机会抽中美的凡帝罗对开门冰箱、生活家品牌精品厨具及生活家高档环保自行车等。

据了解,生活家地板近期隆重推出超柔光系列强化地板,引领家居健康柔光之美,以及惊艳上市的新实木系列地板,让您尽享原木风韵。咨询电话:8908996