

# 商业地产精英话趋势

城市的日渐扩容及经济发展的迅速，使得一批商业地产异军突起。面对以写字楼、街区商铺为代表的商业地产蜂拥而至，在给投资者带来丰富选择的同时，也有业内人士对其与日俱增的体量表示出了担忧。商业地产目前在宁波的投资价值大吗？它的未来趋势将如何演变？一起来听听宁波银亿置业有限公司总经理徐任远、宁波兴普房产副总经理陈振潘、宁波环合地产开发有限公司市区项目总经理王维等几位资深地产人士的看法。

## 看好多业态、高配套 商业地产前景

随着宁波城市的不断扩张及经济的飞速发展，给商业地产带来了一个新的发展机遇，使得众多知名开发企业纷纷加盟商业地产。2005年以来，东部新城、鄞州中心区、南部新城、江北湾头新区等新城区不断涌现。城市的扩张发展，必然对原有的商业配套提出了更多的考验。很多开发商就是看到了这个市场的价值，国内外知名商业地产开发企业，如万达、印象城、宜家、迪卡侬、来福士等都已相继进入宁波就是最好的见证。

目前市场上，商业地产中写字楼物业的比例越来越高，市场体量也逐年增加。不过对于体量过大的隐忧，徐任远却不这么认为。“我觉得这是一个市场发展必然的过程，有足够的市场竞争，才能推动写字楼产品的不断改进、升级，这个好现象。”徐任远说。

写字楼产品发展已经有十余年的历史，它的形态不断良性演变。可以发现，早期的写字楼形态比较简单，仅能初步满足企业的办公需求。但随着城市经济的发展，企业对写字楼的要求提升，加上持有型写字楼的增多，业主对自有物业的期望值增加，使得写字楼的品质越来越高，所以不断涌现出5A级等优秀的甲级高档写字楼，这就是一个产品在市场发展中不断进步的良性演变过程。比如银亿房产今年推出的银亿和创大厦，就按照5A级的写字楼标准来打造，并且配备了完善的智能化系统。由银亿物业带来的360度关爱，让业主更省心。

徐任远认为，以写字楼为代表的商业地产，其未来发展趋势是一个多业态、高配套，组合而成的一个综合型商业地产发展模式，它是对城市区域功能不断完善、品质不断提升的一个过程。谁占据了地段、交通、配套、景观等优秀的资源，再结合自身先进的硬件、软件实力，谁就能在未来的写字楼市场中赢得先机。

## 街区独立商铺 是财富“传家宝”

东方天地街区商铺位于东部新城核

心区，尊享城市新客厅的地位，城市新中心的商业价值正在冉冉上升，并将与时俱进、历久弥贵。

“总价99万起，抢占市政府与金融中心之间黄金街铺”的宣口号引领风骚，东方天地街区商铺由于其地段优势突出、产品特色鲜明、价值潜力可估，自面世以来就受到市场的青睐，众多商铺产生“一铺多主”的情况，项目呈现“未售先热”的态势。

一直以来，房产被投资者认为是可以抵御通货膨胀的投资品之一，尤其是好的商业地产具有巨大的价值空间和升值潜力。“一铺养三代、给子女一个未来的保障”等理念对投资者起到了积极作用，这也是东方天地受到投资者青睐的重要原因之一。”宁波兴普房产副总经理陈振潘认为，“市中心黄金地段街区商铺稀缺性、不可复制性的特点，凸显了其价值张力，让众多精明的投资者趋之若鹜，成为他们眼中的财富“传家宝”。”

目前，宁波各大区域林林总总的商铺数不胜数，商业综合体、社区商铺、商业街、大型商场等蜂拥而至。然而究竟何种业态是个人投资者的首选？选择何种投资能最大限度地降低风险？业内人士表示，城市核心地段街区商铺要优先选择。

如果投资者选择经营大型商场中的店铺，那么就要受限于商场制定的各种条件，还要承担商场以后的运营风险，从而对投资回报率和经营者的个人时间支配等方面都有影响。大型商场会根据成功的商业项目而逐渐调整租金。因此，投资者将很难享受到未来更大的价值收益。此外，如果商场实力不足，公司临时撤走，都将对投资者的切身利益造成考验。

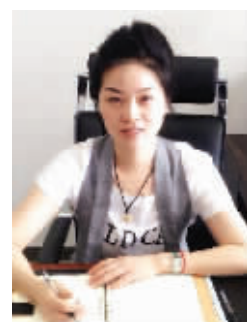
相比之下，投资具有特色的街区店铺则会避免以上弊端。陈振潘认为，东方天地街区商铺的投资者能够相对自由地选择出租或自行营业，并且能够根据市场定位，随时进行业态调整。目前，很多大型写字楼和成熟的社区周边商铺招商情况普遍火爆，临近学校的店面更是一铺难求。因此，对于个人投资者而言，街区商铺的优势更大于大型商场内的店面。

东方天地作为东部新城核心区街区少见的街区商铺，为了与传统商场和购物中心区分开来，规划为受投资者欢迎的开放式街区，它的所有商铺临街，其经营面更宽，后期经营更有把握，因此商业价值也相对更高。同时，还能给购物者带来情

景体验式的购物环境。可想而知，如此稀缺的街区商铺热销也在情理之中。

“在市政府与金融中心之间传承财富，在市中心抢占一席金街旺铺。”这是众多准客户投资东方天地得到的普遍心理。”陈振潘说，“熟悉东方一品的人，对其地段优势、价值潜力、未来前景等如数家珍，项目所在的东部新城核心区汇聚了行政、金融、商务、酒店、会展、居住集群的巨大消费人气与潜力。”陈振潘介绍，东部新城以“三大中心”为主导的产业功能区日趋成熟，累计有800余家现代服务业企业入驻，国际金融中心则集聚了国家开发银行、招商银行等近30家金融、信托、保险机构，集聚辐射功能日益显现，而功能更加完善的二期项目也在抓紧建设中。至去年底，国际贸易展览中心已入驻有色金属、化工类大宗商品企业647家，每年并有约200万参展人员消费人气。由此可见，众多项目的大规模兴建以及运营，将为区域带来源源不断的人流，也为东方天地带来强劲的价值支撑。他最后告诉笔者，东方天地街区金街商铺将于近期开盘，让人期待。

## 地段价值成就 写字楼开发与投资价值



宁波环合地产开发有限公司项目总经理王颖

随着市行政中心搬迁，东部新城活力展现，贸易、金融、航运等现代服务业风生水起，人气渐旺。新城核心区的写字楼集区域、品质等优势于一身，同时因建筑形态突出醒目备受瞩目，其中环合中心就是其中之一。其第一期推出就已受到市场追捧，二期目前蓄势待发。近日，笔者访问了宁波环合地产开发有限公司市区项目总经理王颖，听听她对项目的独特见解和看法。

为什么会选择在这里拿地？王颖说，摊开地图，可以看到东部新城成为宁波城市架构的几何中心，承载着“一城两心”的战略发展使命，在这片土地上，东部新城核心区的高楼正在拔地而起，汇集了国际贸易展览中心、国际金融中心、国

际航运服务中心、行政办公综合区等12大区块的一流硬件配套，这些标志着新中心强劲的发展势头。特别是今年年初，新行政中心的迁入，三江口的繁华向东部新城延伸，并有超越之势。

“仙峰集团就是看中了城市大发展的契机，以清晰的思路、战略的高度、独特的眼光，在各大开发企业纷至沓来之前，以先行者的姿态抢占地段优势和价值的制高点，在新城市中心核心区构筑了精英专属商务巨舰。”王颖说，这在仙峰集团很多地方拿地过程中，都是有迹可循的。无论在宁波本土的拿地，还是杭州项目、宜春项目，无一不是依托城市战略的布局，在所在城市未来最好的地段抢先占据最佳位置。并以“要做，就做好”的开发决心，贯彻到仙峰集团所开发的每一个项目当中去。

从区域的示意图可以看到，环合中心与宁波新行政中心、金融中心仅一路之隔，比邻市发改委、市国土局、市工商局、市规划局等各大机关单位，并有宁波文化广场、宁波中心、城市之光、嘉裕五星级酒店等环伺周边，拥有新城市中心丰富的资源优势。

除了建筑本身，要成为成熟的地标，必须要依托人流量。人口越密集的地方地标性越强。王颖认为，市中心写字楼地标的优势在于容易识别，租金水平也更能往上走。由于地标性质突出，前往的商务人士更好识别，办公属性也清晰，在人群的口碑效应也更容易建立。因此，地段位置决定了这样的写字楼必须具备更好的硬件设施。

在王颖眼里，环合中心二期过硬的设施体现在低密度、生态性上，她表示，作为低密度写字楼，集团主张惬意生态商务。环合中心二期可销商业、办公建筑面积约1.5万平方米，其中商业7席，商务楼40席，属于稀缺的小面积商务建筑。站在项目现场，可见这里人工河走廊呈现双水环绕之势，造就环合中心二期天赋贵胄之上佳环境，水与建筑的融合，环合中心犹如巨舰扬帆起航。

据介绍，环合中心二期将以小面积、低总价、低门槛入市，助力中小型、成长型企业入驻东部新城这高层次、世界级平台。可以说，它将成为成长型优质企业量身定制的理想财富空间。

谈及未来商业体开发，王颖还透露仙峰集团将在江北万达西地块开发一个商业综合体，目前项目前期工作有条不紊地进行，其规划定位能让市民眼前一亮。（王颖 韩郁）

一途·大众

# 中基奥迪

鄞州区下应北路666号 销售热线：2889 6666

## 余姚万达纳凉“豪车汇”受关注

炎炎夏日你还在为去哪里纳凉发愁吗？不如去余姚万达广场吧。近日，由本报主办的纳凉“豪车汇”在此举行，奔驰、奥迪、凯迪拉克、雷克萨斯等品牌齐聚，展会从7月7日至13日，每天10点至22点，想看车的朋友可别错过哦。

据了解，余姚消费者的强大消费力引得诸多豪车品牌纷纷入驻。在豪车品牌琳琅满目的余姚车市，购车族们迫切希望有一个能够提供相互PK的平台，这样可以买到适合自己的“心水车”。在本报纳凉“豪车汇”的消息发出后，立即得到了车商的积极响应，当地的购车族们也很关注。

宁波凯迪汽车有关负责人表示，本次车展凯迪拉克派出的参展阵容非常强大，有ATS、SRX、XTS、CTS，个个都是畅销款，并有惊喜活动呈现。宁波康桥科奥则带上今年热推的明星车型奥迪A3，这款售价19.99万元起的入门级豪车，以其性价比一经上市就备受关注。宁波常隆雷克萨斯携CT200h和ES250上阵，并推出金融购车让利活动吸引购车族。

（王颖）

## 任贤齐为恒威国际城 7S住宅启动仪式捧场

恒威国际城近日举办了7S住宅国际盛典，恒威集团领导、恒威国际城业主等千余位来宾参加了此次的盛典，歌手任贤齐特地赶来捧场。

盛典启动后，现场灯光骤然暗下，炫目光秀和《光耀未来》拉开了整场晚会的序幕，恒威集团杨总为本次盛典做了精彩致辞。一段曼妙绝伦的舞蹈《雀之恋》将观众带入到充满原生态气息的自然情景感受中。

随后，恒威国际城营销总监沈总阐述了恒威国际城项目的创新精髓之处，由7大S衍生出来的第8大S——价格惊喜，将会在7月揭开神秘面纱。在一场情景剧后恒威集团的7位领导在礼仪的指引下登台，一起按下屏幕上的启动装置，完成了恒威国际城7S创新住宅启动仪式。歌手任贤齐的登台献唱将盛典推至最高潮。

据了解，恒威国际城底价开盘在即，已经有近500组客户办理优惠活动。此次首批房源一共300多套，目前样板房已经完美绽放。谈及恒威国际城缘何如此火爆？公司有关负责人认为，正是因为它集合地铁1号线、智慧社区、启蒙幼儿园、墅级空间、一河五园九重景、金牌物业、2万方邻里商业等诸多优势于一体，打造出最完善的社区居住体系，才会让客户毫不犹豫地选择这里。

（奕奕）

## 房屋权属证书遗失补证公告

根据《房屋登记办法》和《浙江省产权产籍管理条例》及国家有关法律、法规的规定，以下房屋权利人已提出房屋权属证书遗失补证申请，现向社会公告如下：

序号	坐落及丘号	所有权人(共有权人)	所有权人(共有)证号
2693	新典路528弄76号7-13	金月香	20130094005
2694	民安路181弄5号206	戴雅君	20091057962
2695	宾果公寓5幢8号1401	刘邦瑞	200804400
2696	汇头巷2号1008	王春丽	200708682

本处联系电话：0574-87303371 宁波市房产产权产籍管理处

## 宁波市中心城区供水水质月度公报

（2014年6月）

检测项目	总大肠菌群 (CFU/100mL)	耐热大肠菌群 (CFU/100mL)	菌群总数 (CFU/mL)	色度 铂钴色度单位	浑浊度 (NTU)	臭和味	肉眼可见物	耗氧量 (mg/L)	余氯 (mg/L)
限值 《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006)	不得检出	不得检出	≤100	≤15	≤1	无异臭、异味	无	≤3	出厂水≥0.30 管网水≥0.05
检测 出厂水	未检出	未检出	未检出	<5	0.07	无	无	0.64	0.51
检测 管网水	未检出	未检出	未检出	<5	0.12	无	无	0.64	0.31

备注：1. 以上数据由宁波市供水水质监测网宁波监测站提供。为宁波市中心城区各水厂出厂水、管网水检测结果的平均值。2. 水质指标译义请登录宁波市公用事业监测中心网站http://www.nbgysj.com。联系电话：87203409、87203300。

宁波市城市管理局公用事业监管中心 2014年7月10日

## 关于中山路(机场路至世纪大道)综合整治工程管线登记的公告

为改善和提升中山路的基础设施条件，打造现代都市核心轴线，根据甬发改审批函[2014]161号文件批复，中山路(机场路至世纪大道)综合整治工程即将兴建。工程建设范围包括：西起机场路，东至世纪大道，道路红线宽42米。管线调查登记范围南北侧自西向东分别至第一条后街或河岸线(详细范围登记时交底)。

为确保工程建设顺利，凡涉及上述工程范围内的地上杆线、地下管线(包括军用光缆)等设施产权单位于2014年7月15、16日上午9:00-11:30，下午2:30-6:00，派员携有效证件和相关资料到宁波市市政工程前期办公室进行管线和设施登记，逾期未登记的施工期间造成损失，建设单位概不负责。

联系地址：东部新城松山街595号(住建委大楼)1024室

联系人：吴德良 吕勤  
联系电话：87293109 13906618805  
宁波市市政工程前期办公室 2014年7月10日

## 关于云飞路(宝庆路至康庄南路)工程管线登记的公告

为进一步完善江北区域交通网络，根据甬发改审批函[2011]197号文件批复，云飞路(宝庆路至康庄南路)工程即将兴建。工程建设范围包括：西起宝庆路，东至康庄南路，全长630米。康庄南路立交南侧引道300米。

为确保工程建设顺利，凡涉及上述工程范围内的地上杆线、地下管线(包括军用光缆)等设施的产权单位于2014年7月15、16日上午9:00-11:30，下午2:30-6:00，派员携有效证件和相关资料到宁波市市政工程前期办公室进行管线和设施登记，逾期未登记的施工期间造成损失，建设单位概不负责。

联系地址：东部新城松山街595号(住建委大楼)1024室

联系人：吴德良 吕勤  
联系电话：87293109 13906618805  
宁波市市政工程前期办公室 2014年7月10日

# 信息广场

接待时间：周一至周五 8:30-17:30 双休日 9:00-11:30 14:00-17:30  
接待处：宁波市灵桥路768号宁波日报广告部 联系电话：87682193 87682192

下列日报发行站均可受理分类

东孝发行站	东孝街2-8号	87279892	镇海发行站	黎明路257号	86269179
白杨发行站	白杨街28-1号	87146844	北仑发行站	恒山路321号	86881647
曹娥发行站	曹娥街1号	87037910	慈溪发行站	三北大道443号	63027992
民安发行站	民安路248号	87373235	乌山发行站	碧溪山路262号	63611858
曹娥发行站	曹娥街27号	87929465	奉化发行站	东门路42号	88974586
栎城发行站	栎城东路33号	87591475	宁波发行站	正学路49号	65593451

遗失启事 减资、注销公告 房屋出租 汽车转让  
投资咨询 家政服务 征婚交友 招聘求职

## 遗失启事

遗失个人所得稅扣缴证明一份，纳税号330204000700235，声明作废。宁波市江东区人民政府东胜街道办事处 会计服务站

遗失本市黄鹞新村110号201，丘号641030号，所有权人谢桂琴房产权证一份，权证号私移字第B200015391号，声明作废。谢桂琴

遗失本市中山路181号(3-45A)，土地使用人蔡康康土地使用证1本，土地证号甬国用(1999)字第01606号，声明作废。宁波市国土资源局海曙分局

遗失本市中山路181号(3-45A)，丘号251011号，所有权人蔡康康房产权证一份，权证号私新字第P99012382号，声明作废。蔡康康

遗失社保登记证正本一份，证号33020474002685，声明作废。宁波市江东区东胜街道社区服务中心

遗失食品流通许可证正本，许可证编号SP3302271150083355，声明作废。宁波市鄞州云龙亚娣副食店

遗失失业人员登记证，编号B04-14000227J，声明作废。张涌

遗失出租车从业资格证明，证号330210002624，声明作废。丁锡旭

遗失原宁波动力机厂购买的宁波市前莫家巷101号103房产的汪弄地段拆迁户有偿安置登记费结算表原件，声明作废。宁波工业投资集团有限公司

遗失本市洪塘中路175弄29号302，丘号11460003023号，所有权人颜建浩房产权证一份，权证号江北字第20040047号，声明作废。颜建浩

遗失王翼天他项权证，证号200716192，声明作废。中国工商银行宁波鄞州支行

遗失宁波市地方法院通用机打发票，发票号码00299700、00280798、00281000，声明作废。中国移动通信集团浙江有限公司江东分公司

遗失宁波市大雷迪森置业有限公司开的一张发票，发票号00075927，声明作废。张峻栋

遗失浙BT1515从业资格证书，证件号330212001449，声明作废。赵克军

遗失浙江省宁波市地方法院通用机打发票，发票号码233021411025、00280798、00281000，声明作废。颜建浩

遗失建筑施工特种作业操作资格证，证号浙B0432011000382，操作类别建筑物料提升机司机，声明作废。杨娟

遗失宁波市统一收款收据1本(25份)233020802050，发票号00823176-00823200，声明作废。宁波江东安信建筑装饰工程

遗失编号33020068的人民警察证一本，有效期2014年1月1日至2018年12月31日，声明作废。曹红

遗失合同章一枚，编号为3302820032196，声明作废。宁波嘉仕美塑料有限公司

遗失营业执照正本，注册号：330282606089749，声明作废。钟志明

遗失契证，号码3302100200220003，声明作废。中国农业银行宁波江北支行

遗失发票一套，发票号00138124，代码233021324013，声明作废。浙江万达建设集团有限公司宁波分公司

遗失被征地人员就业证壹本，证书编号为330205197012212221，声明作废。曹红

遗失宁波市工商行政管理局江东分局核发的营业执照正本一本。注册号：330204600032914，发证时间：2007年12月3日，声明作废。宁波市江东福明泰烟酒百货店

遗失北城春色7幢24号201室契证，号33020500200901692，声明作废。黄桂英

注销公告  
经股东会决议，本公司决定注销，同时成立清算小组，并按有关规定办理工商注销手续，特此公告。奉化市惠政房地产开发有限公司

解散清算公告  
宁海县赛诺文体用品有限公司股东(大)会于2014年7月7日决议解散公司，并于2014年7月7日成立了公司清算组。请公司债权人于本公告发布之日起45日内，向本公司清算组申报债权。联系人：邵荣成 联系电话：0574-65291134 地址：宁海县梅林街道梅林东路25号 邮编：315609 宁海县赛诺文体用品有限公司

公告启事  
注销公告  
经股东会决议，本公司决定注销，同时成立清算小组，并按有关规定办理工商注销手续，特此公告。宁波市北仑区大研欣华冲压五金厂  
遗失商业险保单，车牌浙B335ZIR，保单号：12912003900020725921，声明作废。宁波市北仑区新研发达物资供应站