

莞书法培训基地
落户江南第一城

由东莞市书法家协会、广东宏远集团房地产开发有限公司联合举办的“宏远·江南第一城杯”东莞市第八届少儿书法现场大赛，日前在宏远江南第一城举行颁奖仪式。据悉，自今年9月份面向全市少儿书法作者广泛征集作品稿件，初选出500多名小朋友参与了初赛、复赛、决赛共三轮激烈比拼，再经过现场复赛后的250名决赛选手中分甲、乙、丙三个年龄组别共评出金奖15名、银奖30名、铜奖45名，获奖提名85名，入围75名。而此次大赛的获奖作品已经编印成书公开发布。而当天上午，首个东莞市书法家协会青少年书法培训基地在宏远·江南第一城会所揭牌，日后双方将充分利用基地的有关文化硬件设施和书法家资源加强合作，开展更多的书艺活动。

信息时报记者 陈思慧

“未来之星”
海德堡斗才艺

由寮步镇人民政府科教办主办，广源地产承办，主题为“为梦想喝彩”的寮步镇“未来之星”少儿才艺大赛决赛在中央公馆·海德堡销售中心前广场完美落幕。本次活动自10月25日开始，经过2天初赛、1天决赛，在声乐、舞蹈、器乐、语言等4类中共产生8位冠军及若干亚军、季军。

今年1月19日上市的中央公馆·海德堡位居寮步中心区蟠龙大道旁，是寮步中心区最大的山水豪宅社区洋房。据了解，凡是海德堡的业主子女都能入读新城小学并享受本地户籍子女入学的同等待遇，实行免费入学。另外，该小区还聘请世界排名第一的物业公司——世邦魏理士物业管理公司做物业管理，让每位业主真正享受到洁净、安全、舒适的别墅级生活。信息时报记者 陈思慧

金信联行网站
11月10日上线

记者近日从金信联行了解到，为满足越来越多的网民上网找房的需要，该公司最新的金信联行e管家房地产专业网站(www.jxuf.com)将于11月10日全面上线。

据悉，该网站是一个专业的地产中介类网站，每条房源除了详细的介绍评价、真实丰富多角度的房源图片信息外，还有各种税费、贷款、购房能力计算器等，可满足用户足不出户网上看房的需求；其次，网站的交互性比较强大，买房租房、卖房出租均可以在线提交需求，同样用户也可以通过留言、站内短消息、拨打电话等找到自己喜爱的管家直接为您服务；再次，金信联行地产网还有丰富的资讯信息，如楼市资讯、政策法规、宏观经纪、置业锦囊、买房系列知识、置业理财、楼宇按揭、办证过户、置业指南等，用户可从中了解最新的二手楼市信息。

信息时报记者 王涓

本期嘉宾：宏远地产发展研究部经理罗雄、东莞中原物业顾问有限公司研究部经理车德锐、瑞峰置业投资顾问有限公司总经理陈强、联华国际集团招商管理中心副总经理黄建辉。

本期主持：信息时报记者 陈思慧

本期话题

商业地产能否率先破冰?



瑞峰置业投资顾问有限公司总经理陈强



东莞中原物业顾问有限公司研究部经理车德锐



联华国际集团招商管理中心副总经理黄建辉



宏远地产发展研究部经理罗雄

关于公寓变身

陈强：消费者对东莞商业地产的总需求是有限的，这由东莞城市的特点所决定。东莞是制造业城市，商业贸易、金融等都不是特别发达，这是造成东莞的写字楼市场不大的原因。

近年来，东莞的写字楼越来越向中心区集中，该区域的写字楼也因土地的限制和商业写字楼开发的限制，租金价格在逐年递增，出租率在不断攀升。同时，随着城市化进程，不少企业开始考虑把自己的总部，把自己

办公的设施或者贸易的前沿放在中心区写字楼，因此可以预计，该区域的写字楼将来会出现供不应求的趋势。

写字楼的开发讲究地段优势，而且这个产品在短期内无论在什么地方，都不会出现爆炸性增长，所以对于一些公寓项目通过修改原建筑规划变身写字楼的现象，我认为，这种营销方式并不适合每一个项目，单纯把公寓改成写字楼就具备销路是不可能的，因为无论做住宅产品还是做商务产品，都必

地段优势决定其出路

须满足买家的功能需求。与某写字楼项目逆市飘红相比，部分由公寓改建的写字楼在9月份仅仅售出9套。

车德锐：小户型公寓项目在目前碰到销售的瓶颈，而东莞这边中小企业对写字楼的需求还是挺大的，因此可以说是迎合了市场的发展。目前有一部分的小户型公寓已经在承担小公司的办公用途，但是却存在不追的地方，比如在形象、管理、功能等方面存在着不足。

假设一个小户型公寓真

正能够拿一部分的产品出来，通过改造强化其办公功能，并提供专业的写字楼服务、管理、形象的话，那么对于中小企业的办公需求是比较吻合的，在满足办公需求的同时更适合市场的需求。

因此，在公寓遇冷的情况下，改成写字楼出售不失为一条好出路。然而，必须强调的是，具有地段优势、原来的公寓产品可以做写字楼的功能、通过适当的改造可实现强大的商务功能、商务配套的产品，才适合改造成写字楼。

关于商业地产

黄建辉：今年4月我去英国考察学习的时候发现，在距离伦敦市区70公里以外的地方有一个大型的商业项目，全球去英国考察、旅游的人都会去那里购物，整个购物中心可以实现各个层次人群的各种消费，因此，即使这个商业中心离市区很远依旧可以产生强大的辐射作用。然而，在东莞就没有这样具有强大吸引力的商业项目。

其实，东莞商业地产的

供应量并不少，据数据显示是3平方米/人，已经超过了国际平均水准，国际1.8~2.5平方米/人的标准，但是由于东莞的地理位置，靠近广州、深圳、香港三地，居民习惯性外流消费的影响，缺乏长远的规划以及准确的定位，还有东莞的商业跟城市整体的经济总量的实力不很匹配等因素的影响，直到今天，东莞商业项目的运营还不是很成熟，因此导致了商业地产并不能成为

成回暖主力军可能性较小

市场的主流，而它对市场的影响力就大打折扣。

罗雄：从整个层面来说，商业地产在东莞房地产来说占得比较还是很小，但是不可否认的是，商业地产的抗风险还是比一般的住宅市场要强，因此从长远来看，如果拥有商业地产优势的，比如说地段好、辐射能力强、服务设施完备的物业，应该很好的投资物业，无疑是抗金融风险、保值的可操作途径。

就目前东莞市场现状来

看，很对住宅项目在开发过程中会有一定比例的商业配套，基本上小区的外围都是商铺，在整体的开发中，这部分商业供应，其功能主要是强调“配套”，为社区的业主服务，由于一个住宅项目的整体供应量来岁，商业部分的供应量占比不大，加上其“配套”的功能定位，因此，即使这些商铺热销，但在市场这么低迷的情况下，它成为回暖的主力军的可能性较小。

关于政府救市

罗雄：2008年东莞前三季度的完全的生产总值是2734亿美元，房地产开发投资是175.09亿元，房地产开发的比重只占了6.4%，房地产对东莞经济的贡献处于一个很低的水平。从政府的层面来说，房地产在东莞整体上不是支柱产业，行业地位决定了东莞政府对房地产业的态度，因此东莞市政府不会出台更大力度的救市政策。

黄建辉：当今包括商业地产、住宅地产在内的整个

房地产市场，面临的问题不是之前面临的行业的问题，而是整个经济环境、金融环境的问题，这是个很复杂的问题。住宅地产也好、商业地产也好，只是经济的一部分，它会跟经济、城市、国家的经济状况紧密联系，取决于整体经济环境的好坏。而国家相继出台各项政策，也是为了应对目前的经济环境。

车德锐：近期出台的新政是源于10月17日国务院布置第四季度经济工作的

新政或需一年才见效

会议上，温总理提到加快住房建设规模，支持居民购房，就这一点来讲，财政部、国家税务总局、央行比较快速的反映，出现了降低税费的政策，央行也在利率上做出了调整。这个政策，更多的呼应了2006年“90/70”的政策。新政更多的是支持居民购买中小户型的普通住宅，从消费的角度、需求的角度去消化市场的供应量，使得供求达到平衡，而不是为第二套房去松绑政策。

陈强：中央政策到地方

需要一年左右的时间才能真正产生效果，正如去年的“9·27”政策，真正起作用的时候是在今年。因此近期出台的一系列刺激市场的政策，其效果应该会在明年产生，所以说，对于房地产行业来说，明天将会迎来一个新的发展机会，这其中最关键的成交量能不能得到释放，但事实上，不需要太过悲观看待目前的市场情况，目前东莞楼市的环境已经稳定，价格也已调整到位，大幅下挫的可能性为零。

近期，东莞的写字楼项目可谓抢足风头，不仅在国庆前后有超12万平方米的新产品放量，而此前常平某写字楼开盘当天热销100多套，开盘即销将近45%，创造了淡市飘红的奇迹。

与此同时，面对公寓供大于求的矛盾不断加剧，其市场消化压力与日俱增的局面，部分以小户型为主打产品的发展商纷纷开始改变策略，一些公寓项目通过修改原建筑规划，以写字楼姿态再战江湖，以求突围。那么，在莞城、东城商圈的日趋成熟和完善、鸿福商圈强势崛起、多重利好政策相继出台、救市行动频现的背景下，莞商业地产能否率先破冰?

在本期的《楼市精英沙龙》栏目中，信息时报与焦点房产网特邀地产业内嘉宾共同探讨该话题。