

基于经济视角对智能商业地产的分析

孟山

河北省煤田地质局第二地质队 河北 邢台 054000

【摘要】随着我国改革开放的逐步深入,大量资本在一段时间内开始迅速注入我国传统商业地产业,这导致中国传统商业地产业在短时间内有着快速提升,但正是短时间大量商业地产开发,其从发展至今,市场上的传统商业地产需求已趋饱和,许多商业地产面临转型需求。另外,由于我国在智能领域的快速崛起与突破,大量民间智能设备投放到市场,公众对智能设备使用认知不断提高,其对房子的需求已经不再单一局限于有地可住,更多的是对于舒适、安全的考量,因此,在人们进行商业地产购置时,房子朝向、区位等要求已经不再是全部考量因素,其所在商业地产的智能与安全程度在一定范围内也对商业地产购置决策有着较大影响。本文论及的智能商业地产,即以土地及其附着建筑物为主体,通过商业地产整体在智能设备上的应用来对商业地产进行综合管理及控制,使其从商业地产开始进行销售乃至商业地产正式使用时能够为公众提供高品质生活服务,并在发挥出最大效率的同时,降低所需消耗。

【关键词】智能商业地产;需求;经济视角;市场现状;发展趋势

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6261.2021.12.306

随着电子商务的快速发展,电子商务对各行各业有较大影响,课题基于电子商背景下的商业地产投资影响进行研究,为开发商在投资商业地产时提供一定的理论依据;目前,关于商业地产投资影响因素的相关研究中,大多数都没有将电子商务因素考虑进去,有相关的研究成果也是比较零散,并且大多数为定性分析,缺少实证研究及缺少一个完整的电子商务体系对商业地产投资的影响;基于此,课题试图基于AHP方法,运用定性和定量相结合方法分析电子商务对商业地产投资的影响情况,分析电子商务与商业地产的具体关联,为商业地产的投资更加合理科学提供理论依据。

1 商业地产概述

商业地产指的是以商业为发展目的的地产发展模式。商业地产的形式多种多样,主要包括购物中心、商业街、主题商场等等,商业地产不包括工业园区。目前市面上大家见到比较多的地产模式更多的是复合型地产,不是由单一地产构成的,地产之间的界限划分并不明确。商业地产也并没有一个非常明确的概念,一些用于商业用途,或者是具备商业功能的地产都可以称之为商业地产。狭义上来说,商业地产是专用于商业服务的物业形式,狭义上的商业地产在开发模式、经营模式以及功能用途等方面,都区别于其他物业模式。商业地产的规模没有限制,可大可小,规模比较大的商业地产,在开发时,大多是利用开发商进行整体开发,回报方式大致都是收租,一些规模比较小的商业地产,也采取资金租金回收的方式,但是国内目前很多商业地产中的项目采取的是零散经营的模式,这个模式对整体商业地产的发展来说有一定的限制性。商业地产和住宅地产之间的差距十分明显,主要是在前期规划上有着较大的差距,住宅是以买卖为目的的居住性地产,前期主要考虑房地产开发商的消费,后期营销中主要注重其购房客户。而大型的商业地产规划非常复杂,在前期招商时需要有各类商家的入驻,在后期时也需要考虑营销因素。商业房地产不同于住宅地产,商业地产的项目规划必须从商业经营的角度去定位,对商业项目的市

场容量要进行科学的测评,对未来资金的发展以及回流状况进行合理预测,商业规划的准确与否将决定后期的建筑规划以及最终内部商铺的租售状况。在全国各地都有很多的商业地产项目,但是很多开发商仍然对商业地产以及住宅地产之间的差别不明确。国内开发商在对商业地产进行开发时,低估了招商的难度,在规划设计结束之后再去招商,对商业地产的发展不利。我国商业地产的发展模式大致分为以下几种。首先,我国的商业地产有一部分采取了只租不售的发展模式,这一类通常整体商业地产建成后有独立的产权,通过招商合作收取租户资金作为主要收入来源,产权并不变动,可以将整体产权通过商业运营以及包装进入资本市场,为自身吸收更多的资金,从而更好地发展该商业地产。第二种模式的商业地产是可以进行出售的,但这种模式已经不再适用于当下商业地产的发展状况,商业地产在开发过程之中,风险比较高,投资回报的收益期比较长,没有办法在地产开发完毕的短时间内获得高额收益,因此有能力对商业地产内的商铺进行购买的投资者也少之又少,这一发展模式使得购买者承担了更多的经营风险,因此出售模式已经在商业地产的发展之中逐渐地被抛弃了。第三种模式是租售结合的发展模式,这种模式指的是开发商把其中的一部分物业进行出租另一部分来销售,也就是说把两种方式结合起来。在商业地产销售运作过程之中,应该把握一些原则,以招商作为商业地产的发展核心,对商铺主要进行出租性的营销,使得商铺不断升值,从而带动整体商业地产发展,提高整体商业地产的价值。

2 智能商业地产的市场需求分析

2.1 行业迎变局探索新的发展模式

中央经济工作会议重申“房住不炒”,并要求房地产行业探索新的发展模式,促进房地产业良性循环和健康发展。作为房地产行业重要细分领域,商业地产在数字时代和双碳目标的双重加持下,也将迎来高质量发展的新变局。商业地产是区域经济发展的重要支撑和载体,随着疫情的管控

和国民经济长期向好的趋势发展，商业地产开发投资额以及销售租赁活跃度提升，市场复苏势头强劲，预计未来将进入稳步发展阶段。为推进商业地产市场高质量发展，赵正挺提出三点建议：一是大力发展服务业，刺激写字楼市场的新增需求释放；二是大力发展数字经济，通过数字经济促进服务业发展，加快商业地产闲置资源去化速度；三是整个城市一盘棋，政策保持灵活性，需要因地制宜或因“区域”施政，打破行政区之间阻碍企业流动或扩张的各种限制和束缚，缓解产业发展和写字楼供给错配的问题。商业地产面临着探索新的发展模式的要求。相对于旧的发展模式、也就是开发商的“三高”模式，新的发展模式一定是高品质、可持续、低负债的高质量发展模式。简言之，就是再创行业新模式、再设行业新门槛、再上行业新台阶。探索商业地产行业新发展模式，主要从五个方向思考和实践：双碳战略；数字经济；城市更新；物业管理；资产管理。未来，房地产市场将平稳运行，一是因为宏观调控政策保持稳增长，谨慎出台收缩性政策，有利于房地产市场发展；二是因为整个房地产行业的调控政策保持连续性和稳定性，支持住房需求；三是因为市场端供给下降需求稳定，供求关系会逐步完善，房价趋于平稳。

2.2 城市商业区进行转型升级

传统的商业街区指的是依托城市繁华的商业地段以及成熟的商圈形成的商业街道，除了传统的商业街道之外，城市商业街区大致还有历史文化街区以及休闲文化街区，这两类都是依托于某种特殊的文化介质而建立起来的，具有鲜明特色的街区形式。在传统城市街区的发展过程之中，城市综合体和商业街区不断融合，不断缔造出新的城市中心，这样形成的新的城市中心已经超越了传统商业的概念，逐渐成为一个城市的新的文化地标。在某种意义上来说就是城市的新中心，这个中心的意义主要体现在以下几个方面。首先是一个多元的文化中心，这个中心可能汇集了该城市具有最具有鲜明特征的历史文化、商业文化、创意文化等等多元的文化，是多种文化的整体融合。也可能会作为休闲游乐中心出现，随着人民生活水平的日益提高，娱乐在大众的日常生活中必不可少，市民的休闲已经不再局限于以往的购物、运动、消费等等，很多居民开始采取先休闲后消费，在娱乐之中消费，在体验之中购物的复合型休闲模式。这种生活式的购物中心也逐渐成为商业街区发展的主流方向，这种中心性更能体现出一些社会人文价值。其次还有购物旅游中心，日常出游已经开始成为人们生活中非常普遍的内容了，走到哪里都会走进一个主题空间，这样的消费空间像是一个微型的游乐场，为我们带来了消费体验的转变，比如说在一些文化古迹景点内部，随之而来的就是一些文创店铺，可以在我们游览古迹的过程之中进行消费，在这种情况下，商业行为已经不是非常单一的，它是休闲娱乐购物等一体式的现代化

购物旅游服务模式。体验消费中心指的是在当下新时代人们的消费习惯发生巨大改变的同时，我们抛弃了以往单纯购物的消费行为，不断渴望更加深层次的精神层面的满足。体验经济已并不是空中楼阁，它已经开始延伸到我们的日常生活之中，线下实体的体验门店在大小城市中都可以见到，我们可以在这种形式中满足自身更多的需求，明确自己的真正需要。沉浸式消费是体验式消费的进一步升级，沉浸式消费指的是消费者能够完全沉浸在被销售物品所产生的消费环境之中，具有完全放松的身心体验。能够进行更好的购物这样的中心性，也体现在一些大城市所建立的旅游特区上，围绕着国家一些特殊的优惠政策，当地政府的一些开发模式，体制机制创新等方面打造的城市旅游特区，比如说免税购物，体育彩票等特殊政策的试行，可以为消费者提供更加便捷的消费体验，可以对文化创意产业进行激励，促进其发展，可以在这些旅游特区内部探索多元的融资渠道，建立相应旅游产业基金，挖掘出城市旅游资源的巨大潜力并且不断对外开放，形成新的经济增长点，以景色产业带动整个城市发展。

2.3 智能商业地产的需求价格分析

商业地产价格是地产消费者最为关注的要素，随着经济的发展，当前我国国内综合商业地产的价格还是普遍偏高，一方面是由于我国人口基数较大，购房需求依旧很强烈，以及人们对于商业地产市场的投资与投机盛行。另一方面是由于其货币的通货膨胀以及其逐渐相对贬值，而国家对商业地产的价格也进行过严格的管控，虽在价格增加浮动上，但总体趋势还是处于上升状态。对于智能地产而言，由于其主体依旧是土地与建筑物，土地成本的上升会提高智能地产整体价格的上升，另外，由于智能设备在地产中的大量运用，其地产建筑物整体造价也会明显上升。因此，在短期内，由于地产需求的火热以及智能地产的舒适便捷的特点，其需求价格依旧会呈现水涨船高的趋势。但按长期趋势来看，由于政府对地价的进一步管控、建筑整体建造技术的提升以及智能设备成本的降低，其智能商业地产在未来的需求价格也会随之下降。

结束语

在新的消费时代下，商业地产项目的发展更加需要注重文化发展，更加强调多种商业模式的融合，增加其跨界性、一体性，使其多元合一，能够满足消费者更加多样化的消费需求，使其在城市之中因鲜明特征而不断获得独特地位，商业地产模式的不断创新是文化融合的过程，也是对自身发展策略不断反思、不断发展的过程。

参考文献

- [1] 彭大，余晶晶. 我国房地产市场的供给需求分析[J]. 经济师，2009（8）：42-43.
- [2] 孔丽娟. 关于房地产市场需求的分析[J]. 浙江金融，2007（10）：60，44.