

『大商业·新人居』系列报道之四

2010年前45万人入住 商业规模超300万平方米

经过数年发展,河西商业配套规划从社区商业到区级商业再到市级商业中心,可买了河西房子的业主依然觉得住在河西还是不怎么方便。

记者了解到,随着万达一举拿下江东商业中心地块后,整个河西新城由北至南,包括龙江商业中心、凤凰西街、江东商业中心以及河西大街商业中心在内的四大商业中心规划总量超过300万平方米。据政府总体规划,河西未来将成南京最大“移民”区,预计到2010年,河西新城人口约45万人。对于这45万人来说,这样规模的商业配套是喜还是忧呢?



从一无所有到无所不有

数据调查

河西四大商业中心 规模超300万平方米

截至目前,记者粗略统计了一下,整个河西目前可知的大型商业中心的规模总量超过300万平方米。这四大商业中心分布在河西新城的南部区域,中部区域以及北部区域。

在河西南部,规划多年的市级商业中心河西大街商业中心总体量将达120万平方米,有望在年内正式启动建设,总投资约80亿元。

河西CBD管委会办公室副主任黄理明告诉记者,河西大街商业轴线上的商业项目包括华新丽华商业广场、中央公园地下商业、南京同进文化发展传播有限公司准备建设的大型图书展销中心以及数幢尚未挂牌出让的地块。其中,由华新(南京)置业开发有限公司在融侨中央花园对面开发的华新丽华商业广场,建筑面积约56万平方米,投资总额为22.5亿元人民币,将是河西大街商业轴线最早启动建设的商业项目。据了解,华新丽华商业广场规划建设A级写字楼、五星级酒店、大型购物中心、精品专卖店、休闲广场及国际公寓。华新(南京)置业开发有限公司相关负责人表示,今年8月,该项目

记者探访

最缺菜场和超市 商业配套仍是河西的软肋

河西新城目前商业配套的真实状况究竟如何?记者一行踏上了探访之路。由北至南,龙江新城市广场的成熟无可非议,第二湖南路凤凰西街目前仍停留在社区商业密集的阶段,江东地区目前仍是一片装饰建材城,适合普通生活消费的仅有华润苏果和苏宁电器,最南端的奥体板块目前可见的只是一些零散的社区商业。

“现在做的只能是等待,前景一定会很好。”在河西大街的一家楼盘售楼处,置业顾问也很无奈地回答记者的提问。

今年五一节前,包括市民政局、市政公用局在内的9家市级机关,正式落户河西新城大厦办公。然而,政府机关的迁入,并没有给河西商业带来实质性变化。在空旷的奥体大街上记者看到,虽然过往车辆较1年以前明显增多,但真正新增的生活配套设施却并不多。与去年相比,紫金西区中央一楼新增了交通银行、南京银行的网点,宋都奥体名座楼下去了开了一个20平方米左右的超市和一个理发店,并且多了一家小型快餐店。同时,中央公园地下商业街也打出广告

河西新城消化得了吗?

专家观点

规模超300万平方米 对河西新城来说已经过剩

“就算是常住人口达到45万,按照国际商业惯例,也仅需要30-50万平方米的商业配套,显然,河西新城现有超过300万平方米的商业配套肯定会严重供大于求!”一位不愿透露姓名的商业地产专家冷静地作出了以上判断。

规划中,河西大街商业中心被定位为南京市级商业中心,这位专家认为不现实,“一个二线城市的市级中心不可能有多个,以南京为例,在相当长一段时间内南京人心目中的市级商业中心还只会是新街口和湖南路。”

他分析说,商业规划无论从城市还是区域来看,都与GDP发展、零售选址需要以及社会消费取向三大因素密切相关缺一不可。从这三个方面来看,整个河西新城都没有达到,首先,整体河西的经济水平滞后于南京整体经济水平,其次,沃尔玛、家乐福、乐购等大型零售选址意愿不迫切,家乐福中央公园店今年3月开业现推迟到年内,乐观估计明年年中能开业;第三,河西现有入住率还未达到一定规模,所以商业能否赢

有商业无配套 河西商业何时成熟很难说

一位商业专家认为,300万平方米体量的大型商业对于河西来说在未来五年都很难消化。

不过对于四大商业中心比较和分析后,他认为,万达在商业地产方面拥有足够优势,这是一个巨大的保障,所以从万达江东商业中心的规划来看,未来有望形成一个大型的Shopping Mall。

相比河西新城的其他三大商业中心,河西大街商业中心的建设周期可能要长得多。黄理明预计:“至少要5到10年,这是一个比较慢的过程,只能是按阶段发展。”

促进小配套的发展。”

张辉认为,加快社区中心的建设也非常重要,可以用优惠措施吸引大型超市入驻,靠超市的人流量带动小配套的发展。“很多超市一楼及附近都可以开办小配套,而且生意有保证,可形成以点带面的发展模式。”

快报记者 费婕 李汇丰 文 葛九明 摄



RECCO 新城康体休闲社区
万达·江南明珠
Wanda dazzling pearl

成熟社区·精品三房

城东南20万平米成熟社区
5层纯多层 绝版30席

126m²三房两厅两卫同期在售

端午节购房送好礼,详情请致电售楼处或至现场咨询!

84077777
86805588

售楼处中心:石杨路2号万达广场南门口(59、82、99路万达广场站)

开发商:南京万达广场地产开发有限公司
广告推广:纳思文化

CAPITAL PALACE OF YOUR LIFE

选择大于努力
落定长安西街1号

拉萨路小学、金陵中学九年制双学区, 全校师资力量科技升级, 生活低成本, 居住低能耗
鼓楼区, 要的就是城中生活与品位

长安西街1号
CAPITAL PALACE OF YOUR LIFE
广厦·金地·南京·国际
鼓楼区·第二代科技住宅

江景大宅 | 户户景观房 | 超宽楼间距 | 停车位大于1:1 |

94m²豪华两房 158m²-165m²江景四房 即将荣耀推出

VIP 866 55555 / 836 00581 开发商:南京广厦置业(集团)有限公司
营销代理: [Logo]

金陵汇文学校招生现已开始

江苏节能科技示范工程