

2010年前45万人入住  
商业规模超300万平米

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太方便。

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?



漫画 倪晓翔

# 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指标将达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幅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

将局部动工,率先启动建设的是沿江东中路一侧的地块,沿河西大街一侧的地块则要稍后动工。此外,中央公园的地下商业,除家乐福年底开业外,还计划引进精品街、电玩中心、影院等。

在河西中部地区,总投资100亿元、建筑面积120万平方米的南京商业航母命名为南京万达广场。万达集团董事长王健林称,最快两年之后南京的又一商业中心将在此诞生。

此外,还有第二条湖南路之称的凤凰西街,中海凤凰街项目总建筑面积约56.8万平方米,项目建设包括22幢住宅楼,其中10幢带有2层的商业裙房;2幢酒店式公寓,均带3层的商业裙房;2幢写字楼以及集中商业广场。中海地产计划投资40亿元在此打造第二湖南路的龙头部分。

在河西北部的龙江新城

市广场,已经建成部分的总面

积达到28万平方米,规划部分

的西侧停车场部分近期公示

还将扩建20万平方米,其中

新城市广场现有的两栋四层

商业广场,将在沿江东的西

侧分别扩建1676平方米和

3153平方米。

## 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现状究竟如何?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腹公。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

牌,号称家乐福将于2008年年底前开业。此外,在奥体中心南侧的中泰国际广场,近日推出了金狐城的招商广告。

与大型商业配套的集体沉类似,奥体楼盘的社区商铺也是迟迟不见动静。记者在奥体多家楼盘走访后发现,只有万科光明城市等少数几个楼盘社区商铺稍有起色,绝大多数楼盘的社区商铺并没有商家入驻。

2007年年底,建邺区商务局进行了一次名为《奥体商业目前最缺啥?》的大型在线调查。结果显示,菜场、超市、银行、邮政、经济餐馆等商业类型均是业主目前最期盼的。

据调查,36.3%的网友认为奥体最需菜场,14.6%的网友选择了超市、经济餐馆、药店、美发美容、餐馆茶吧、书店等也被网友选为最缺的奥体商业类型。

“等人多一些我再住过去,现在过去要买包烟都难。”罗先生这样表示。据了解,有这样想法的业主不在少数。如此情况下,低入住率成为奥体多家楼盘的通病。何女士告诉记者,目前自己所在小区的入住率只有50%左右。

# 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、零售商选址需

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

型零售商选址愿望不迫切,

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,

河西现有人住率还未达到

一定规模,所以商业能否赢

利需要打上问号。

他还指出另外一个明显

的问题,河西现有的大型商

业项目太多而且分布零散,

四大商业中心分散在不同区

域,这犯了“商业地产不能全

面铺开”的大忌,导致点、轴、面无法形成。

中国商业网点建设管理

联合会学术委副主任汪洋建

议,可以集中力量发展一个

区域商业中心,在中心位置

上做一个集中式标志性商

业,辐射范围达到周边3~5

公里,这是最有效解决河西

商业配套的途径。

对于严重过剩的说法,

黄理明表示并不认同:

“过剩应该不会,这是由两个基

本要素决定的:首先,南京的

人口基数大,决定南京的商

业需求很大。目前南京市人

口已接近800万,如果算上1

小时都市圈,总人口将近

2700万,这样的人口规模,

必然会带动大批商业设

施的发展。其次,人均商业面

积增长潜力大。目前南京乃至中

国的人均商业面积都比较小,

还有巨大提升空间。只要人

均商业面积增大,商业需

求总量也会相应释放。”

### 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,300万平米体量的大型商业对河西来说在未来五年都很困难消化。

他认为,河西目前不缺商业规划,河西最大的问题是“有商业无配套”,以奥体为例,每个小区都有社区商业,可是因为社区商业太密集导致竞争格局激烈,很多商家迟迟不愿进驻,还有包括CBD办公楼的底层商业,很多商业虽然开业了,可是能够带给业主的便利性却非常有限。

社区商业规模太大,大型商业规划分散,这两点,让这位专家对河西商业忧心忡忡,“还需多少年才能成熟?”对于这个问题他无法作出判断。

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ShoppingMall。

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。”

### 抓小放大 优先解决生活小配套问题

南京房地产开发建设促

进会秘书长张辉表示,“在大

的商业设施还没有到位的情

况下,我建议对于小配套,可

以给予优惠政策和税收减免、

奖励基金等办法来促进。例

如,简化办事流程,降低注册

资金标准,减免税收和行政收

费、设立奖励基金、给予贷款

优惠等,通过这些鼓励性政策

促进小配套的发展。”

张辉认为,加快社区中心的

建设也非常重要的,要用优惠措

施吸引大型超市入驻,靠超

的流量带动小配套的发展。”很

多超市一楼及附近都可以办

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

户型116m<sup>2</sup>

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

126m<sup>2</sup>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

现场接待中心:石杨路2号万达江南明珠南门(5#、8#、88#)南京万达房地产开发有限公司  
广告推广:精英传媒

**RECO 新疆康体休闲社区**  
**万达·江南明珠**  
Wanda dazzling pearl

江景房

94m<sup>2</sup>豪华两房 158m<sup>2</sup>-165m<sup>2</sup>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:精英传媒

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,全本校师资力量  
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

江景大宅 户户景观房 超宽楼间距 停车位大于1:1

94m<sup>2</sup>豪华两房 158m<sup>2</sup>-165m<sup>2</sup>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:精英传媒

江苏省建筑节能科技进步奖工程

鼓楼区重点工程

鼓楼区重点工程