

金楼市 周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

规模档次都与一线城市相去甚远

南京商务综合体感觉很近其实很远

随着万达广场、东宝8号等一批项目开始动工,商务综合体再次成为南京楼市的热门话题。从早期的长发中心、君临国际等少数几个体量不大的商务综合体雏形初现,到现在城中、河西多个10万平方米以上的大型商务综合体蓄势待发,南京这座古城也开始继北京、上海、广州、深圳后,进入了一个商务综合体新兴的时代。

一线城市成熟 南京刚刚起步

据统计,目前南京已建成和在建中的商务综合体,总数有将近20个。在新街口商圈中,有城开国际、观城(中华路1号)、金轮国际广场等;在珠江路商圈中,有新世界中心、华利国际、珠江1号等;在大行宫商圈中,有长发中心、新世纪广场等;在河西新城,有万达广场、中泰国际广场、东宝8号等。

部分商业专家认为,虽然数量逐渐增多,但对国内一线城市,无论从项目规模还是入驻商业档次来说,南京的商

务综合体发展都还处于初级阶段。“如果以一线城市的标准看,目前南京市场上能真正称为商务综合体的项目寥寥无几。”在中商联商业投资管理有限公司总经理汪洋看来,能成为商务综合体的项目至少具备两个必要条件:首先,体量上如果是位于城市中心区域,建筑面积至少在10万到20万平方米,如果在城郊则应该更大;其次,业态足够丰富,各个档次商品特别是中高档次商品大量进驻。接着汪洋表示:“按这个标准看,目前南京能达到的项目并不多。”

发展潜力巨大 河西挑战主城

“作为刚起步的新型综合性物业,南京商务综合体未来的发展具有很大潜力。”汪洋对南京商务综合体的未来比较有信心。他认为,从规模和开发经验看,目前正在施工中的河西万达广场,是未来南京最具发展潜力的商务综合体之一。据万达集团南京公司介绍,南京万达广场是万达第三代商业地产——城市综合体的典范代表,也是万达集团迄今为止开发的规模最大的城市综合体。另据南京正旺置

业有限公司经理助理黄菲介绍,该公司在河西东宝路开发的项目东宝8号,建筑面积超过10万平方米,集大型商业、酒店式公寓和写字楼于一体,也是未来南京一处值得期待的商务综合体。

河西与主城区各有优势。“河西优势主要体现在规划合理及空间较大,而主城区的优势主要在于人口聚集度高。”河西中央商务区一位负责招商的主任这样表示。相比主城区新世界中心、珠江1号等商务综合体的底层招商完成,河西的中泰国际广场、联强国际大厦等项目的招商却是迟迟不见效果。“这里人口本来就少,再加上入住率太低,导致商家不敢贸然进入,而商业配套的不完善又让我们业主不愿意住进来。”中泰国际广场的业主储先生这样认为。

三大条件决定 未来成败关键

针对目前发展所遇到的瓶颈,不少专家都提出了各自建议。其中,普遍认为商务综合体的成功主要取决于三个条件:即开发商的专业性、项目的规模性和招商的档次分明。

针对专业性,江苏友谊合升房地产开发公司总经理陈烽深有感触:“通过我们企业多年的调研和观察发现,那些在商业地产做过多年的开发企业,做商务综合体成功的几率会大许多。”陈烽认为,“从前期的房源销售到中期的项目招商再到后期的物业管理,专业性强的开发企业可以根据自身经验避免很多失误,以成熟的方式进行运作。”

“在在主城或河西的商务综合体,建筑面积应达10万平方米以上;位于城郊结合区域的商务综合体,不应少于20万平方米”,汪洋认为,“只有具有一定规模,才能发挥出商务综合体巨大的辐射特长,带动周边区域发展,从而提升整个区域的价值和项目自身价值。”

“价值通过档次才能体现,只有较高档次的商业和较高层次的企业进驻才能提升项目价值。”戴德梁行江苏写字楼部经理刘东鑫这样表示,所谓档次分明,是指在实现上述目标基础上,达到商业的多元化构建,“比如说,引进大型超市拉动人气,引进特色餐饮和多种娱乐增强服务性等。”

快报记者 李汇丰

一周行情

过去:成交四五百套居第三 现在:成交缩水一半成第一

南京网上房地产数据显示,7月14日-21日,全市普通住宅共计上市量27.33万平方米,与前一周期相比翻了一倍多;认购面积为8万平方米,环比跌幅达到31.39%,认购总套数仅783套,日均认购套数112套,较之前一周,日均认购量减少47套;而成交量相比上市量及认购量变化幅度不大,上周成交量为8.62万平方米,环比小幅下降,下降比例为4.22%,成交套数为823套,日均成交套数为118套,比前一周减少近17套。

江北:一周上市量超过20万

上周江北上市量激增,上市面积超过20万平方米,占全市上市面积的75%。江北上市量集中在桥北片区的威尼斯水城第七街区和旭日上城,其中仅威尼斯水城一个项目,上周上市量就将近15万平方米。

河西:认购量末位成交量第一

上周,河西认购量下跌幅度较大,认购量仅为前一周期的1/3左右;而江宁认购量也有较大幅度的下探,认购量环比跌幅超过1/3;江北因有巨大的上市量作支撑,其上周认购量与前一周期相比,变化幅度较小,基本维持前一周水平。

从成交行情来看,上周全市成交量较前一周有所下降,成交面积为8.62万平方米,但各板块表现出不同的成交特点:河西成交量翻番,成交284套,成交面积约占全市1/3,跃居全市成交量第一,而在楼市好的时候,一周成交四五套,也不过只能屈居第三;而江北与江宁销售量分居第二、第三,成交量较前一周都有一定回落。快报记者 费婕

本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办

现房实景品质一目了然,悍马、宝马 Z4、莲花跑车等让客户试驾

周六,威尼斯水城新一轮热销在即

近两日江北大盘威尼斯水城现场售楼处一番热闹场景:购房者人数众多、热情高涨,售楼处里一片繁忙。该项目售楼人员告诉记者,自从该项目发布团购及试驾信息以来,到售楼处咨询登记的购房者人数众多,让他们应接不暇。对这样的火爆场景,该项目销售人员也不感陌生,自威尼斯水城上市销售以来,已经屡创热销佳绩,该项目一直占据区域内销售业绩冠、亚军的宝座。而本次团购活动中,该项目新推房源再次爆出2%的优惠幅度,景观高层、精品多层,以及稀缺花园洋房等产品优势,也颇受市场的好评。



威尼斯水城样板间

现房品质让购房者怦然心动

主干道宽敞宜人,两边有着富有情境的绿化景观;建筑立面造型丰富,极具异域气息;房子布局排列合理,在不同位置上都拥有开阔的视野;在景观洋房以及别墅所处区域,由意大利风情雕塑,构成社区内的独特景观;道路两旁的花草、景观小品等,都极具特色;威尼斯风情的主题会所,被风情河道紧紧围绕;几座水栈桥将开阔的水面、会所和小区通道自然连接,颇具匠心;颇具盛名的假日酒店已经成型,档次与品质感凸显……这是在威尼斯水城项目早已竣工的现场,记者看到的现房实景。看到这种独具匠心的建筑景观的规划设计,人们很难和该项目现在4000多元/平方米的均价联系在一起。

据该项目营销负责人介绍,目前威尼斯水城无论是楼间距,组团绿化景观,还是贯穿社区的水景主题等,在江北社区中都比较少见。而为让业主在享受舒适景观的同时,也享受到便利的生活配套,该项目社区内规划了大型圣马可商业广场、威尼斯大公馆VIP顶级俱乐部、五星级威尼斯假日酒店、斯坦贝克湖等特色商业与休闲配套,业主在这里可以尽享生活便利。

合适价格制造持续热销

一个项目热销与否,除过硬的产品品质外,与该项目的定价策略关系也尤为密切。而威尼斯水城项目自上市以来,一直以合适的价位切入市场。虽然品质在同区域内属于

高端,但价格上却并没有曲高和寡。

“威尼斯水城自2006年1月开盘以来,一直持续热销,以品质过硬在江北占领一席之地。而此次举办的团购活动,也是苏宁地产真情回馈购房者。”据威尼斯水城项目有关负责人介绍,针对此次团购,威尼斯水城特别推出500套中心景观高层、100套精品多层,以及江北区域内稀缺的200套花园洋房房源,供购房者自由挑选。购房者只要参加本周六上午举行的团购,都可以在原有价格不变的基础上享受2%的优惠。

据了解,该项目1-3层的特价小高层房源,均价只要4300元/平方米,4-5层价格定在4480-4580元/平方米。而稀缺的100多套多层产品,更是爆出了总价25万元起,首付5万元起的超值价格。而在优惠2%的幅度以后,购房者最少只需要首付4.9万元,总价24.5万,就可拥有一套精品多层房源。

项目将与主城全面对接

在柳州路通车后,沿滨江大道一带已与柳州路形成了快速交通环线,而沿线的配套也在陆续跟进。目前区域内大型商业配套华东情回馈购房者。”据威尼斯水城项目有关负责人介绍,也从外部解决了购房者的购物需求。而在交通方面,威尼斯水城除了拥有151等进城线路直抵鼓楼等区域外,项目社区巴士也正常运营,也可以直接到达主城中心区域。地铁三号线在威尼斯水城项目附近设站,也对该项目影响颇为深远。据该项目负责人介绍,地铁三号线未来江北第一站出口,与该项目近在咫尺,届时该区域与主城之间的距离也愈来愈短。

除了距离与主城缩短之外,威尼斯水城项目的建筑品质也在与主城“接轨”。据介绍,威尼斯水城项目的房源设计,一直以舒适性见长。在产品设计上,目前该项目推出的团购房源,主力户型

为小高层87-90平方米的两房产品,以及112-129平方米的最小面积55平方米,户型面积控制在55-87平方米之间,总价控制在合理的幅度。

随着政府对江北医疗、教育、卫生等方面的政策支持力度进一步加大,再加上地铁、过江通道等多方面的利好,特别是苏宁·威尼斯水城这样超级大盘对桥北片区的有力支撑,以及苏宁地产的品牌保证,威尼斯水城的发展前景也被普遍看好。

名车让团购活动更加火爆

除了过硬的产品品质,合适的价格、大幅度优惠,以及强劲的发展潜力之外,让购房者“垂涎不已”的还有周六团购现场的名车试驾活动。所有参加团购活动的购房者,都有机会与这些平日里难得一见的名车“零距离”接触,享受一下试驾的巅峰感觉。

据介绍,这些名车包括悍马、宝马Z4、保时捷、奔驰G55、奔驰SLK、莲花、新款林肯等,十多个品牌名车联袂出击,有驾照的客户只要当天成交,均可试乘试驾,彻底过一把驾驭超级跑车的瘾。

许延正



宝马 Z4 将出现在活动现场

团购楼盘

苏宁·威尼斯水城

团购时间

7月26日(周六上午)

报名时间

7月21日-7月25日

团购热线

96060

86558409