

(上接 B17)版

## [原因剖析]

国内商业地产整体处  
较低水平

易铺网 CEO 陈建明在博客中表示,当前,以住宅为代表的中国居住类房地产市场在紧缩之下部分城市已经进入下跌周期,更多的城市未来也将开始下跌,和居住类地产形成鲜明对比的就是商业房地产。他认为,住宅市场过去十几年高速发展,透支了中长期价值,在宏观调控的环境下,已进入下跌周期的初期;别墅市场因为土地资源受到政府严格控制,所以从2005年前后开始进入上升周期,目前处在上涨周期的末期;商业地产、商铺在过去几年始终是灿烂发展的住宅市场身边的小角色,2007年才开始全国性活跃,整个行业基本处在上涨周期的初期,几乎和2002-2003年的住宅市场的发展阶段相类似。

南京问策商业顾问管理有限公司总经理苏晓晴也持有同样观点,商业属于生产资料,属于投资行为,不属于消费行为。相比国外来说,目前我国商业地产整体处于较低水平。“以南京为例,商业地产的价格从2004年以来一直没涨过,住宅一直在涨,大厂永利购物中心2004年卖2万元/平方米,到现在也没怎么涨。综合来看,今后商业销售将要好于住宅。”

中购联商业地产研究中心主任汪洋在接受记者采访时表示,房地产的冬天要到什么时候结束还不知道,但是商用物业却可以收租金,收租型不动产近期会走俏。他分析说,不动产投资行为分为购买、投资和租赁三种,购买行为现在受到宏观调控的影响目前形势不好判断,但是商业地产保值的作用却体现了。

商业投资的持续能力  
比住宅强

网尚研究机构认为,南京商业供销大幅增加的原因有两个:一是住宅市场持续低迷带给开发企业巨大的资金压力,为此开发企业加快了商业的供应力度。另外一个原因是在南京“一城三区”的建设中,自2006年以来新城区、新市区进入住宅开发高峰,2008年交房高峰的到来与社区商业配套设施的滞后形成鲜明对照,业主对商业的需求大幅增加,由此引发了社区商业投资热。

然而周颖认为,除上述两个原因外,更主要是由于商业市场与住宅市场的投资观不同。“商业投资的持续能力比住宅市场强很多。因此,投资者更倾向于判断一个项目的长期投资价值。具体来说,是看一个项目在未来15年至20年中的投资回报。在这种视角下,其间的波峰和波谷的波动反倒可以忽略不计。”

苏晓晴分析认为,正因为价值被很多人发现,目前在北京、上海、广州很多商业都采取了只租不售的方式。他认为从国内来看,过去偏重于住宅开发,现在越来越多的造城运动,比如万达,通过销售住宅来解决现金流的问题,然后大量持有商业。现在大城市几乎都已买不到商业了,因为供应量在减少。

新一轮机遇:区域型大  
型商业

苏晓晴还观察到南京目前的一个趋势,南京人均GDP已超过6000美元,整个城市的消费类型正在转变,由实物型消费转向时间型消费,也就是说像酒吧、电影等这种花钱买快乐的消费越来越多。因为消费观念正在发生变

化,很多人不愿意为买商品跑远路了,一线城市包括发达的省会城市的区域性商业中心正在形成。加上现在已有十几家奢侈品进入新街口,这样就会把一般的商品逐渐挤出新街口,它们会到区域中心去寻找出路,这就预示着下一轮南京商用物业的机遇将会体现在区域型大型商业上。

## [投资出路]

投资商业地产第一  
还是看地段

中国指数研究院总监古伊认为,写字楼商铺的价值还是由地段决定的,需要综合考虑外部的因素诸如宏观经济、产业结构调整,业态配比,政府规划等。相比较而言,商用物业的投资风险相对较小,投资人会越来越多。

“黄金地段的商用物业租金很高,目前在淮海路租金为12美元/天/平方米,也就是说84元人民币左右,一天卖300元才能挣回租金。也就是说,利润达到30%还难获利”。苏晓晴大发感慨,从南京来看,市区的住宅依然在上涨,万达、绿地、虹桥、中海的商业有不少都是不卖的。他建议,投资人可以考虑河西的临街商业以及市区的街铺,按照国际惯例,售价除以月租金的值,大于200小于300的话都是值得投资的。

谈及写字楼,他认为也要看区域,新街口的写字楼普遍偏老,但是前景好,因为公司讲究形象,好的写字楼如地段好交通好停车方便的都有前景。现在在南京有个怪圈,写字楼为了销售面积都设计得小,这其实不适合大公司,但是做大了又卖不掉,这一切都是南京的民营经济不活跃导致的。他建议投资人多关注好地段的高端写字楼,成本虽高但是风险小收益大。快报记者 费婕 刘欣

大观天地 Mall  
坐享旅游经济热潮

一个好的旅游环境,不但能自身盈利,还能为地区商贸发展带来消费人群。据统计,2007年南京市旅游总收入为614.9亿元,同比增长25.2%。作为城市“北门户”的下关,拥有狮子山、明城墙、阅江楼、静海寺一天妃宫等知名景点,2007年,下关旅游总收入为31216万元,同比增长44.5%。大观天地 Mall 地处南京下关狮子山阅江楼景区,作为南京市稀缺的景观商业,优异的先天条件和完美的自身优势,铸就了商业“钱”景。

大观天地 MALL 坐落于狮子山下,AAAA级景观资源超越了南京其他商业项目,10万平方米商业单体体量首屈一指。

大观天地 Mall 是南京

“十一五”重点商贸项目,不但外部景观优异,建筑本身也独具特色。项目造型由阅江楼设计者、东大杜顺宝教授担纲设计。一层“地街”、三层“天街”以及“记忆坊”街区等独特设计,彰显了卓尔不凡的魅力。“天街”通过景观轴线的巧妙连接,让项目与阅江楼、卢龙湖、明城墙等景观形成良好互动,“记忆坊”有仿古的建筑小品和精美的墙体浮雕,通过各类明代器物造

型、宝船亲水平台等将郑和下西洋的历史进行有机结合。大观天地 Mall 在与周边人文景观形成统一的同时,也不失商业项目应有的休闲时尚氛围。它将引进五星级影城、百货、卖场、商务酒店四大主力业态,美食艺术休闲天街、儿童乐透城、青年魔力动漫城三大主题式互动商业。大观天地 Mall 在坐享下关旅游经济效应的同时,更具商业辐射力与聚客力。



项目效果图

## 万达地产铸造南京城市综合体

城市综合体是城市生活品质的标杆,是城市人敬仰的“中心的中心”。南京万达广场,以城市综合体的先进理念,在日渐发展成熟的河西新城之核心倾力打造城市综合体,将城市公寓、五星级酒店、高档办公楼、Shopping Mall、时尚商业街区、景观广场六大城市主流元素集于一身,120万平方米的巨著,以体系化的布局,真正成就了“造城”的伟业。

公寓、酒店、写字楼、购物中心近距离排列,是一种更人性化的有机组合。酒店靠近公寓,可将公寓住租户作为长期租房的调剂;写字楼与公寓比邻,则拥有了长期商务公寓包房的客源;公寓紧邻酒店,则住户可以获得酒店式的服务;公寓靠近写字楼,可赢得很稳定的高端购买或租房客户,甚至一些中小企业或工作室可以将其作为商住两用的地方。这

将意味优质商务生活和高保值性的良性循环,也是投资和自用两相宜的选择。

对于业主来说,万达广场是完全以现代城市的构建理念建设,城市生活元素在一个很短的半径范围内齐备。购物、休闲、娱乐将在万达广场这个大的“城市综合体”范围内就可得到解决,真正成就“核聚变”的城市效应和全方位的城市综合驱动力。

## 地铁站旁写字楼受追捧

## 河西黄金地段小面积办公房一房难求

目前河西中央商务区已集中了政府、金融、保险、广告、通讯等各个行业的精英人士入住办公,黄金地段的价值地位愈加显现。年初一家机构的研究报告显示,2007年以来河西写字楼价格上涨了100%,而目前记者发现这里的现状是,可售写字楼卖一套少一套,由于一些中小型企业不断涌现,小面积写字楼更是一房难求。

## 小面积写字楼 河西卖一套少一套

国际知名地产顾问机构戴德梁行年初完成了南京写字楼市场的近阶段研究报告,其中称南京的写字楼存量在长三角地区仅次于上海,自2000年以来年均保持着较高的供应体量,并逐渐形成泛新街口、鼓楼山西路、河西奥体中心的三大核心商务区,并且去年河西奥体板块的写字楼销售价格上涨达100%。

记者了解到,河西的一些写字楼项目已交付使用,如紫金西

区中央,宋都奥体名座、新城中心等,众多实力企业、金融机构和政府部门等已经进入办公。

值得注意的是,在戴德梁行对去年写字楼市场的统计报告中,建邺区的成交面积与可售面积比接近1:1,表明区域整体去化较好,供需最为平衡。河西写字楼售价相对较低,对投资客户有较大吸引力。戴德梁行所统计的数据表明,河西在售写字楼项目的年均售价涨

幅高达100%;区域发展的进一步成熟使得更多的企业开始考虑入住河西新城。

与众多投资人和公司蜂拥进入河西的现实相对应,河西目前在售的写字楼已为数不多,而交通方便,在地铁口周边的更是少之又少,作为未来南京的第二中心,这一黄金地段上的写字楼可谓卖一套少一套,而适合中小企业的小面积写字楼更是一房难得。

地铁口挑高房  
为上升型企业定制

买小户型的购房人往往更关注得房率,追求高性价比和高回报率。小而得当,小而实用是很多购房人关注的。挑高小户型自然成为小户型当中的抢手货。

因为买一层用两层,宏普捷座的空间得房率很高,此外,因为没有曲折的外部空间,没有犄角旮旯的浪费,方方正正的造型,尤其室内中央无梁的设计将高性价比小户型的设计理念演绎到极致。

比起其他的小户型楼盘,宏普捷座整体外立面造型简洁、大气、方正、规整,独有4.8米的挑高空间,比起一般小户型,不仅在空间利用率上大大增值,而且也享受了高投资回报率。这一切对于处于事业初期

的创业者来说,实用至上得到了充分体现。在宏普捷座约50平方米的写字楼样板间里,房屋的整体风格简约而不简单,4.8米LOFT挑高空间在隔层后使用空间大大增加,分割为许多独立的空间,布局十分合理。

细数起宏普捷座的优点,地铁不可不提,不仅毗邻地铁1号线,距2号线兴隆大街站入口更是只有50米,“双地铁”的便捷大大节省了时间成本。此外门前的306路、57路、161路等公交站点,永隆家居、珍宝假日饭店、金陵中学附小附幼、紫鑫国际商业街等诸多配套设施都会使自己、员工、客户感到十分方便,大大增加了工作的效率。

费婕

## 宏普捷座广场 40平方米起售低成本

在地铁二号线兴隆大街站出口处,记者注意到目前在售的写字楼宏普捷座。该项目目前重点推出的办公用房,面积在40-280平方米,均价在10500元/平方米左右,采取的是整零结合的销售方式,整层销售面积在1300平方米左右,所有房源都是挑高设计。40平方米左右的迷你挑高写字楼,最低单价只要9500元,非常适合七八个人的小型公司在此办公或用作外地驻宁办事处。经济的总价非常适合企业初期的发展。以40平方米的办公用房为例,总价在打完折后约38万元,在首付五成的基础上购房者贷款10年每月只需要支付2000余元的月供。实际上,因为40平方米挑高之后可用面积将近70-80平方米。

据记者调查,目前市区写字

楼的物业管理费普遍较高,最高的达到7-8元/平方米/月,一般的也要达到3-4元/平方米/月,而宏普捷座挑高写字楼的物业费只有2.2元/平方米,入住后各项管理费相比其他闹市区写字楼大大降低,对于企业来说办公成本也大大降低。

不光是成本低,记者发现,这里交付后将会实现一体化的酒店式管理服务,大厅和公共卫生间都采用了四星级设计标准。此外,宏普捷座特别聘请了知名品牌物业公司南京名城物业公司担纲品牌物业,提供完善的酒店式物业服务。项目在智能安保上也煞费苦心,采用了智能边界红外线系统、楼道摄像监控系统以及信息管理等等系统集成打造,宏普公司负责人介绍,智能安保的费用花了接近100万元,是很多普通楼盘做不到的。



项目效果图

宏普捷座热线:  
86691108 86691158

项目销售地址:  
奥体江东中路186号(永隆家居南侧,57、161、306路公交车兴隆大街站)