

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

住宅市场低迷商业地产挺身而出

商业地产能否率楼市突围



就在住宅市场的冬天愈加寒冷时,商业地产却让人们看到了曙光。不光是南京,在北京,在上海,在广州,不光有外资进入国内商业,更有国内财团大举购买商业地产。有观点认为,住宅市场已进入下行通道的初期,商业地产虽尚未迎来普涨但已初露锋芒。那么,未来走势究竟会如何呢?

【国内背景】

财团和外资大举进军商业地产

中原地产写字楼总监朱辉透露,在广州,珠江新城的一些写字楼,常有投资客整层购买以作出租投资。而他们的特点是,并非短期炒作而是长期持有。“在通货膨胀、原材料成本上升、外贸形势严峻等经济大势下,这些生意人的收入很难找到新的投资出口,而收租型不动产的保值增值功能重新受到关注。”

7月19日潘石屹 SOHO 中国旗下三里屯 SOHO 项目开盘当天热销 50 亿元不能不让人感到意外,据称销售均价超过 4.9 万元/平方米,而且买家 100% 都是国内客户,其中四成左右是购买过 SOHO 产品的老客户。此次开盘销售的是三里屯 SOHO 的商业和写字楼部分,属于商业地产范畴。买家相信,北京以及一些一线城市的商业地产价值仍将远高于其他城市,而 SO-

HO 中国的三里屯项目处于黄金地段,升值潜力很大。

与此同时,美资私募投资基金黑石集团近期以逾 45 亿元人民币购入仲盛集团旗下位于上海莘庄南广场的大型商业项目“仲盛世界商城”,以 11 亿元收购卓越金融(0727.HK)持有的长寿商业广场,黑石今年在收购上海商用物业上已砸下逾 56 亿元人民币。

【南京现状】

商业地产七月销量增长逾九成

当人们为住宅市场的低迷而悲观时,南京的商业地产迎来了大机遇。网尚研究机构一项最新研究成果显示,在上半年南京住宅成交量跌了 50% 的情况下,商业上市量却大幅增加,尤其是 7 月,商业销售量同比增长达 93.9%。

记者也发现,就在近期,不少商项目频频登上南京每周销售排行榜的前十。与此同时,本月底,夫子庙附近的水游城即将开业;下个月,河西的万达商

业广场也将上市;鼓楼绿地广场紫峰大厦也将推出部分高端写字楼,种种迹象表明,商业地产没有受到楼市低迷的影响。

“从 1998 年至今,商业和写字楼市场的增长一直非常稳定,平均年增长 10%-20%。月增长 30% 已经很不错了,接近翻番的情况十分罕见,还需要分析具体原因。”易居中国南京公司研究人士周颖评价称。

新兴社区商业的表现可圈可点

新兴社区商业的性价比优势也更为显现。

以仙林为例,7 月该板块商业销售大幅度增长,销售量 0.45 万平方米,环比增加 100%,占到江南八区商业销售总量的近四分之一(24.78%)。其中,赛世香樟园社区商铺以 1-3 楼捆绑后所形成的价格优势,以及对未来居住人口稳固购买力的良好预期来吸引投资者。

同期,城中板块商业销售量在今年 5、6、7 三个月持续猛增。在云锦美地,一位将商铺出

租并用于经营儿童用品的业主告诉记者,她现在年收租金 7 万多元,投资回报不错。“这个小区居民消费能力强,儿童用品卖得很火。”她说。据调查,像这样的城中社区门面房价比河西新城区一些大型商业设施中的商铺更便宜,而商业氛围却比河西新城区成熟得多

在江宁,唱主角的同样是社区商铺,尤其是泰富花园、托乐嘉花园、嘉业广场等项目。7 月,江宁商业成交均价 5260 元/平方米,环比上涨 7.68%。

(下转 B18 版)

本期导读

圆桌武士

很多的地产营销精英是从一线销售做起,积累起来的。经历不同,气质不同,操盘方式迥异。本期,来自江宁和江北的两个实战派武士坐到了《金楼市》圆桌前。

B19

制图 俞晓翔



万达百亿造城 引领南京新中心

南京万达广场繁华登陆

国际公寓 SOHO | 商业街区 5A 写字楼 | 白金五星级酒店 | 大型购物中心

万达广场,红遍中国28城

前所未有的造城力量,抵达南京。20年来,北京、上海、重庆、成都、苏州、宁波等20个中心城市,因万达而变。从“一条长安街,两度万达城”到“绝对城市,绝对中心”,万达所在,城市价值所在。

价值连城,繁华一站到位

120万m²城市综合体,点亮南京新中心。万达首创“单一地产”和“城市综合体”商业模式,重金打造河西新地标,高级住宅、商业街区、五星级酒店、5A写字楼、餐饮、百货、影院一应俱全,构成一站式“城中之城”。

为城市中心而存在:国际公寓、SOHO、商业街区

南京万达广场全面满足全双国际个性与多元居住文化需求。70-140m²的国际公寓,45-70m²SOHO,河西首席主题式商业街区,全力构筑新中心价值高点,地铁二号线与六号线的双轨上盖,河西核心地位势在必得。

万达中国行 活动公告

即日起,凡全国万达广场商圈中心俱乐部VIP客户,即可尊享VIP客户特权,有机会畅游上海、宁波万达广场,专车接送至南京国际影院,时尚购物等系列活动,更有丰富礼品惊喜等着您!

120万m²南京首席城市综合体

- 【中心区位】河西南京中央商务区,地铁、轻轨、全路网及城市居住网络。
- 【宏大规模】120万m²高级住宅、商业、酒店、酒店、住宅、娱乐于一体。
- 【国际品质】白金五星级酒店、5A写字楼、大型购物中心、国际影院、顶级会所等。
- 【城市公寓】70-140m²国际公寓,45-70m²SOHO,首付共享国际公寓。
- 【全年劲爆】30万级超值全城,全国24小时不间断,领跑南京新中心。
- 【国际万达】城市综合体领导者,引领中国商业地产,20年间缔造28个城市新中心。

项目地址:水西门大街与云锦路交汇处
开发商:南京万达广场投资有限公司
繁华热线:86805577 86567788