

《南京商业地产发展报告》即将发布,专家建言——

南京商业地产不缺潜力缺好模式

在目前大经济背景下,房地产尤其是住宅地产正在经受着调整。而商业地产因其特殊属性与与生活、服务的功能关联性 & 发散性,在新形势下却显示出其特有价值。在刚结束的春交会的商业地产专题论坛上,专家们就此表示了自己的观点。

南京商业有活力

南京商贸局政策法规处处长李绍明认为:南京商业地产需求很大,去年的零售额是1652个亿。在全国所有城市中

排第八位,排在北京、上海、天津、重庆、广州、深圳后面,以人口、GDP总量、收入来说,南京不够排第八,但是南京的商业零售规模去年排到了第八位,说明南京在商业上是非常有活力的城市。

零售业、商业地产的发展就需要专业的依据与服务,中商联商业地产机构即将发布的《南京商业地产发展报告》恰恰是开发企业、政府和消费者都需要的。

效率比规模重要

商业地产在南京的发展非常特殊,从2004年就直线起飞,而到今天仍有很多问题亟

待解决值得深思和反省。我们不难发现,科学规划决定合理规模,而经营效率比发展规模更重要。

中国购物中心产业资讯中心主任郭增利在论坛中谈到,在目前金融环境下,开发商持有物业的方法资金压力也是比较大的,所以也形成了目前事实上中国的商业地产开发商有退出有进入,甚至退出的多,进入的少。

忽视了长期效益

中商联商业地产机构执行董事汪洋认为,南京是泛长三角经济带中最具领袖力的城市之一,但在商业模式上创新、繁

荣程度远不及一线城市。南京目前商业房地产经营效率不高、规模与结构性偏差、专业化程度不足,忽视了商业地产注重长期效益的原则。

南京大卖场、超市、大百货专业化与服务程度已逐步显露劣势,其业态组合与服务功能也相对单一;“模块化”开发思维严重制约了南京商业地产的发展;商业地产发展机遇的客观存在使不少发展商盲目上马。其作用到市场中的直接后果就是缺乏商业价值、重复建设的项目比比皆是。目前,南京商业地产正面临新机遇、必须提升整体发展水平与开放观念。

栖霞建设25周年 品牌指引家方向

栖霞建设3月销售过亿



项目实景

记者近日从南京网上房地产获悉,栖霞建设麾下的别墅名盘栖霞园仅3月份一个月就热销1亿元。栖霞项目经理告诉记者,栖霞能率先打破购房者观望,成为别墅市场中的“一枝独秀”是一种必然,自从小区实景呈现后,前来看房的购房者有九成以上被园林现房所打动。

地铁第一居所 精装园林现房发售

已是实景现房的栖霞园以自己独特的园林景观和建筑品质吸引高端人士置业于此。位于仙林中心区的栖霞园紧邻占地2010亩的羊山湖公园,栖霞建设借此打造出社区景观和自然资源浑然一体的内外景观。外有羊山湖自然水面,内有栖霞错落有致的园林层次和山石木栈,很多客户在参观完实景呈现的精装园林之后便决定安家栖霞。此外,栖霞建设还额外投入巨资为每一户带花园的业主打造“私家院落”,400多个花园无一雷同,平均为每户业主省下近5万元装修费用。

紧邻仙林外校 260m²联排得410m²空间

栖霞最值得称道的是其户型创新的力度,为业主创造最大化的增值空间。以栖霞260平方米联排户型为例:使用面积高达410平方米,若再加上花园和露台,算下来每一户联排的活动空间有600-700平方米。同时这个户型的空间布局优于一般双拼别墅的功能分布:多功能地下室,6.8米的挑高客厅,5.9米跃式餐厅、15米的抬高前庭、多重庭院、顶层大露台,这些独到的创意为业主家居生活增添更多情趣。

王女士购买的是栖霞最为畅销的叠加别墅户型,160平方米的3房2厅2卫+内花园的格

局,在设计师的笔下变身为实用面积多达200平方米的5房2厅2卫户型,其中内花园为13平方米左右,只按一半计入销售面积,3个露台的赠送面积达100平方米。此外,南京外国语学校仙林分校与栖霞园仅一街之隔。

成就优质生活空间 栖霞建设品牌指引家方向

今年是栖霞建设成立25周年。25年来,栖霞建设在南京打造了众多项目精品,成就了千万人家的梦想。月牙湖花园、云锦美地、汇林绿洲、天泓山庄、东方天郡、栖霞等项目,都为改变城市面貌和项目所在区域价值的提升作出卓越的贡献。

快报记者 杨连双

(上接 B25 版)

观点 高价入市可能吓走购房者

不过,新推房源或多或少都部分上调了价格。金地·名京二期房源上市后,单价上调了2000元。融侨中央花园二期房源均价约在8600元/平方米左右,三期玫瑰街区的均价在9000元/平方米上下。在桥北,大华锦绣华城香榭美颂是5-8层的电梯洋房,均价将上调到4500-4600元/平方米。万江共和新城的均价也提升到4200-4500元/平方米。旭日城目前的售价则达到4600元/平方米。一批新盘的售价也不低,有消息人士透露,银城聚福园定制化住宅的毛坯价可能达到1.3万元/平方米甚至以上,江湾城则可能达到1.5万元/平方米以上。

在上周举行的春季房展会上,不少市民在获悉5、6月一批新盘的售价后直呼“太高”。不过,据组委会透露,四天內还是有186套住

宅成交。按照天润城营销总监崔俊的说法,目前桥北价格普遍升至4000元/平方米以上,并非“涨价”,只是“价格在去年底一波急跌后的恢复”,所以购房者对价位接受度较高。吴翔华认为,新推房源都较前一阶段小幅提价,热销区域内,微观上会刺激市场短期内交易量活跃。但幅度太高或楼市大面积提价,则有可能引起购房者的普遍反感,再造成大面积观望。

易居中国市场研究部经理王鹏甚至认为,过快的涨价后,就面临提前透支需求的危险,会出现2007年过快涨价引起的观望、调控、市场销售不畅及之后的价格跳水。一旦出现同样的现象,其低靡期肯定来得更猛烈。建议楼盘最好保持现有价格水平,以免吓走购房者。

快报记者 杨连双

楼盘信息

明发商业广场派对街区 抢占娱乐先机

五一将至,明发商业广场再度重磅出击,推出集吃、玩、乐于一体的顶级娱乐广场“派对街区”。据了解,该街区集合了多种业态:大型夜总会、娱乐周边产品、美容美体、化妆品品牌折扣店、休闲餐饮……倾力打造成南京消费中心。

据项目负责人介绍:派对街区取意“PARTY BLOCK”,吃喝、娱乐、化

妆、美容都是为PARTY,该街区就是要打造为真正的娱乐休闲时尚领地。23-96平方米丰富面积段提供多重投资选择,面积适中,超低总价。精致情调的小型服装店、美甲店、化妆品品牌折扣店;大面积旺铺可作健身中心、美颜工坊、SPA馆、休闲餐饮等,迎合高端品位的特色店铺设计将吸引消费力强劲的顾客群,租售皆有升值潜力。

南京火爆!

以住宅价格买商铺

派对街区铂金旺铺

6998元/m²起震撼登场

明发商业广场
超40万M²全新体验SHOPPING MALL

明发商业广场扛鼎之作,派对街区华丽登场!

坐拥亚洲第一站——火车南站商圈财富中轴, 安享超40万m² Shopping Mall醇熟商机, 倾力打造集吃、玩、乐于一体的顶级娱乐广场:

夜总会、娱乐周边产品、美容美体、化妆品店、休闲餐饮……多元业态强势组合, 娱乐商机, 铺赢天下。邀您一起站在娱乐时尚的最“钱”线!

派对街区
BLOCK PARTY

同期盛情推出酒店式 SOHO
宜商宜住宜投资, 火爆限量预约中

淘金南站
SHOPPING MALL

- 交通枢纽, 引爆消费狂潮
- 世界500强, 投资风向标
- 政府重点项目, 安全升值无极限

- 商业航母横空出世, 聚合强大消费力
- 主力店+步行街, 匹配“新街口—湖南路”
- 明发集团保驾护航, 开启财富之门

财富热线

52886888 52880713

项目地址: 南京市宁溧路石林家乐家西侧200米

开发商: 全程营销: 地产机构