金楼市周刊 Estate
最权威的财富地产杂志

住宅一个月涨数千,商铺几年都没大动静——

河西商铺为何只能卖出住宅价?

河西住宅市场的红火势头还未散去,商铺的火热又趁势而来,南京网上房地产数据显示,今年上半年河西商铺成交达3.53万平方米,同比增长183%。7月成交量一举攀升到0.92万平方米,环比增长188%,8月的成交量虽有小幅波动但也达到0.88万平方米,9月更冲到1.3万平方米。记者调查发现,低价位是促成这个喜人成绩的根本原因。

漫画 俞晓翔

乐观的是——

商铺低价上市势头正旺

进入下半年,随着住宅市场的华丽收场,河西商铺开始陆续登场,据不完全统计,在奥体板块及其周边区域,至少有10余家楼盘推出商铺房源,包括嘉业国际城SHEWALK购物中心、欧洲城、联强国际大厦、融侨中央花园、金马郦城、凤凰和熙、新锐国际以及中泰国际广场等在内的多家楼盘。这些商铺,价格多数在2万元/平方米左右,还有部分商铺以低于2万元的价格冲击市场,在不少投资人投资住宅正酣时,这些低价商铺的出现又吊足了他们的胃口。

近期,记者走访市场时发现,不光是开发商推盘热度高,投资人对于商铺的热情也开始高昂起来。嘉业国际城主打的广告语是“用买一套住宅的钱就可以搞定一套CBD蓝筹店铺”,其营销负责人孔潮告诉记者,上市不到一个月,他们推出的200多套商铺目前已经消化殆尽,起价只有2万元/平方米,均价仅2.5万元/平方米。同处CBD区域的新锐国际也在近期推出了100多套商铺,售楼现场的最新消息是目前仅剩下最后6套全部清盘价销售,17888元/平方米起。

此外,还有一些社区商铺。融侨中央花园商铺目前只剩下两套,面积50–60平方米,单价2.3万元,之前单价1.8万–1.9万的商铺已全部售罄。位于奥体中心底站的金马郦城有望在本月推出其商业街区的100套商铺,有挑高7.8米、挑高4.5米,还有平层,面积从30多平方米到100多平方米不等,预计单价低于2万元,目前已有老业主和投资人嗅到了商机纷纷前来打探。欧洲城也酝酿年底推出二期商业部分,包括一幢1.6万平方米的酒店、一幢1.7万平方米的大型商场。紫鑫国际购物街区由两幢5层商业楼、一幢7层商业楼组成,也计划下半年推出。

不乐观的是——

商铺价格涨幅不如住宅

环顾在售和将售的商铺价格,多数单价都在2万元以下,对比之下,目前河西至少有7家楼盘的销售均价超过2万元/平方米,仁恒国际公寓2.2万–2.3万元/平方米,仁恒江湾城一期最后一批房源的价格也突破2万元/平方米,此外,高科技住宅朗诗国际街区最高价达到2.5万元/平方米,金地名京小户型价格1.8万–2万元/平方米,和院大户型系列均价达到2万元/平方米,银城聚锦园低调开盘3号楼均价2.2万元/平方米,嘉业国际1号公馆精装修房源预计均价2.5万/平方米起,融侨中央花园年底推出的花园洋房也在2万元/平方米以上。此外,河西一些普通住宅的价格也已经超过1.5万元/平方米。

河西商铺的涨幅也与住宅不能同日而语。南京中原地产近期的一份报告显示,8月南京涨幅最大的板块就是河西,上涨幅度高达36.83%。

“按照国际标准,在不成熟的区域,商铺价格应该是同区域住宅价格的2–2.5倍才算正常。”南京问策商业地产有限公司总经理苏晓晴表示,一旦这一商业中心成熟了,商铺价格达到住宅价格的5–10倍都算正常。他认为,从另外一个角度来看,目前河西商铺价格与住宅价格悬殊不大也反映出这里的商铺价值被低估,对投资人来说是机会。

未来预测——

该不该买入与怎么选择

中原地产市场研究总监张君分析认为,河西商铺价格与住宅价格之间差距不大的主要原因在于该区域的商业氛围尚未形成,商业中心尚不明确。“商业需要氛围,熟铺才有价值,但从生铺到熟铺还是需要时间的,商业能否存活,人流非常关键,现在奥体的房子看上去是卖得差不多了,但空置率依然很高,这是问题的关键所在。”

如何理性看待河西商铺价格与住宅价格,苏晓晴进一步分析了三大原因:首先,从商铺的成长性来看,商铺需要养,但是和住宅相比,国内商铺的成长虽然慢了但却还是理性的,因为商铺的增长依然是按照国际货币的规律运行的,每年保持6%的增长速度,但住宅的涨幅却达到每年20%甚至更多,明显高于国际水平;其次,对河西新城来说肯定需要成长周期,目前也已经经历了第一轮大发展,接下来的发展前景也肯定是有,问题就是新城区的商铺该是开发商来养还是投资人来养?再次,就是投资时机的问题,现在商铺投资人都有趋同心理,其实商铺投资与股票投资一样,在别人不看好的时候入市才能抓住最好的机会。

对于如何在河西正确投资商铺,苏晓晴还提出了几点建议,第一是关于集中式的商铺,他认为这种集中式的大型商场式的商业往往养铺时间更长,对开发商的运营能力要求极高,如果对此没有足够的把握不要轻易尝试。第二,对于一般投资人而言,最好去河西尤其是奥体一带投资社区商铺,比如大型小区入口处的商铺,比如奥体核心地段的街铺都具有一定的投资价值。

快报记者 费婕