

“大商业·新人居”系列报道之三

借城建东风,江北珠江镇再升级

珠江镇是新浦口的行政中心所在地。该区域的商业、行政、医疗、教育等配套相对比较成熟。过江隧道的开工建设,珠江镇板块楼市将是最直接受益者。据专家估算,过江隧道建成通车后,从珠江镇板块到河西新城将不到10分钟。因此,业内不少人称珠江镇板块是南京楼市的一支“潜力股”。

商业雏形初现 档次参差不齐

因隧道过江、地铁西延等交通规划的逐步实施,加之老山自然环境的吸引和相对较低的房价,珠江镇各家楼盘销售一路走好。珠江镇既有浦口中心区的便利生活配套,又被老山森林公园的原生态山水环抱。特别是与桥北等江北同等区域相比,珠江镇生活配套基础较好,各种商业类型比较齐全。同时,在南京南北市区的快速通道——过江隧道江北出口附近,已云集了国信阅景龙华、钱塘望景花园等多家楼盘。这些楼盘中,不少

已建好的小区 陆续

推出社区商业。

不过,珠江镇现有生活配套档次仍存在参差不齐的问题。“虽然隧道通车后过江仅需10分钟左右的车程,但现在这里的生活消费,却仿佛停留在上世纪90年代。”当地一位开发商坦言,“夜幕降临,珠江镇的街上到处是临时搭起的‘大排档’。”目前,整个珠江镇仅有龙华大酒店一家号称三星级的酒店,金浦广场的步行街上也只有猫空、肯德基、海澜之家、浪涛发型等几家精品连锁店。整个珠江镇的商业配套便以大量的临街门面为主。另外,由于缺乏面积较大的商铺,一些高档餐饮、大型购物广场也迟迟不能进驻,这对珠江镇的商业发展形成了很大制约。

城建利好凸现 商圈谋求升级

近期,伴随着纬七路过江通道的全面开挖,与河西新城一江之隔的珠江镇迎来了最大利好。易居中国研究机构分析师王鹏指出,三桥和纬七路隧道的最大收益地区就在珠江镇板块。“三桥由于收费和距离稍远还不能显示全部力量,但纬七路隧道的步行街上也只有猫空、肯德基、海澜之家、浪涛发型等几家精品连锁店。整个珠江镇的商业配套便以大量的临街门面为主。另外,由于缺乏面积较大的商铺,一些高档餐饮、大型购物广场也迟迟不能进驻,这对珠江镇的商业发展形成了很大制约。”

恒信·缔景名苑的商铺被开发商定位为“名店区”。“如此设计规划是以吸引高档饭店、瑜伽馆、知名餐饮连锁、美容机构、茶社等精品店铺为目的。希望精品店铺入驻能在珠江镇现有商业配套上实现适当的‘拔高’”,恒信置业营销总监吴风侠表示。不仅如此,钱塘·望景花园、国信·阅景龙华等珠江镇楼盘,同样在商铺上下足了功夫。珠江镇各家楼盘的开发商们,正不约而同地谋求当地商业配套的提档升级。

快报记者 李汇丰 文/摄

新区商业地产何去何从?

新区商业特点各异

从远景看,河西商业的定位极为诱人。在这里,其商业更多承载的是现代化生活元素,引进的商业业态也更高档时尚,它不需要再去复制老城区大部分区域的地摊式商业。对于河西的商业地产,江苏南京问策商业管理顾问公司总经理苏晓晴给予较高评价。但他们认为,河西商业目前要解决的是区域内部的交通问题,建议新区的政府部门可以在区域内部交通上投入更大精力。比如不一定要发展线路长、成本高的大巴,做一些短线路的中巴反更能解决实际问题。

与江宁过于分散的状况迥然不同,江北的商业有个比较好的外部条件,那就是大盘开发商,成组团的开发,这样更容易积聚人气。从购房者安居乐业的角度看,这种集中布局有利于在短时期内形成积聚效应。

仙林商业地产有其自身特点,它是靠大学城起步、快速聚集人气的片区。但大学生消费的特征尤为明显,首先其消费力所占比重,只相当于自然人的四分

之一左右;大学生消费力有诸多不确定性,与居民的日常生活消费有较大差异;大学生消费的社会性较强,有交际等层面的需要。

住宅与商业互动开发

从交通层面看,不少新区的商业地产运营商认为交通改善后,他们定位独特的商业,将会吸引来自主城区的诸多消费群体。但实际上,除了吸引主城区的消费力之外,本地的消费群体也会随着交通条件的改善,走出新区到主城消费。因此,新城商业地产从规避风险的角度看,在前期应尽可能多做一些边生产边消费的领域,如餐饮、理发等。

此外,由于融资渠道的限制,目前商业地产的开发,大多还是采用住宅式的开发模式,大多是销售而非发展商自己持有,这也在很大程度上限制了南京新区商业地产的发展。专家建议,走住宅与商业互动开发之路。由住宅赚的钱,来支撑商业物业的先期运营,然后长期享有商业物业的增值。这种开发模式,也就像万达等商业地产运营商现在做的城市综合体。

快报记者 许延正



虽初具规模,但珠江镇商业仍存在参差不齐的问题



超越托乐嘉

北区37万m²升级华宅精彩启航

它是托乐嘉,垂屏山下,将军路上,千万豪宅云集,大学城人文菁华所在; 3000户灯火璀璨,5万m²购物小镇光芒闪耀。

传奇,无法复制,但可以超越
2008年夏,建筑、景观、户型全面升级, 120-140m²优雅三房,迎接人生步入富丽。

(025) **52129988**

地址:江宁开发区将军大道9号

发展商:南京新城置业发展有限公司
全程推广:翰艺天成

乐在此,爱在此,绝版的将军路,更好的托乐嘉 ■将军路上,大学城文脉滋养,南区3000户生活熟土初成,千万别墅的入广人家; ■升级“在家度假”的概念,5000平方米中央碧湖环绕家园,4大景观组团风格鲜明; ■新古典风格立面,呈现简约和谐之美,大成建筑演绎大正之心; ■5万平生活配套,500米长核心街区、幼儿园教育中心、东大健身会所、博物馆、图书馆……其乐融融,丰盛人生; ■俱乐部制生活全面开启,乒乓球、电子竞技、户外等十大俱乐部精彩纷呈; ■11分钟直达中华门地铁,完善交通系统,生活怡然自得。



山水门

商业

江岸

本案

江岸

商业

山水门

山水门

商业

江岸

本广告为开发商提供,仅供参考,不作为任何承诺,如有疑问请向售楼处咨询,售楼处电话:52129988