

关注「河西深度救市」系列报道之二

# 居民生活难 商家放“空枪” 政府忙招商 救奥体楼市,先解商业结

快报《金楼市》11月7日关注“河西深度救市”系列报道《盘活商业·创造就业·深度救市》见报后,每天都有市民打来电话探讨奥体商业问题。有市民在奥体买了房,因吃饭、购物难没有住进去;也有市民希望咨询奥体生活配套的前景,作为买房参考。而同一时间记者从建邺区政府获悉,每年建邺区拿出300万对进驻的社区商业进行补贴。同时,对大型商业还有政策性资金支持,并有一系列返税政策。

## 市民生活难 步行买菜往返要两小时

70岁的张先生十年前从江西搬到南京,一大家子20余口,在奥体买了三套房。2007年上半年已全部装修好,但到现在也没有完全入住。

“不敢住。晚上7点钟以后街上基本就没人了,一个人走路都感到害怕。”张先生诉说了住在奥体的“三大难”:首先交通难。虽然地铁1号线缩短了奥体与新街口的距离,但居民是网状出行,需要充沛的线路连接各区域以及发车频率。张先生在奥体观察了两年,在非上下班时段,等一辆车的时间至少需要30-40分钟;其次吃饭难。找不到吃饭的地方,罕见早饭摊点,小饭店就更少。不在家做饭,只能选择街边的盒饭或者超市面包。仅有的位于万科光明城市和拉德芳斯两个小饭店,常常人们为患,要排很长的队;第三购物难。仅以买菜为例,小型社区菜场比较少,居民买菜多数只能去位于应天大街的大菜场。按照老人推车步行的速度,早晨买菜时间往返需要约2小时。

不仅是老人,年轻人也有自己的疑惑。80后的小李在父母的资助下2006年在奥体

买了房,装修后就住了进来,每天乘地铁到广州路上班。因为贪睡,几乎起床后就赶往地铁口。“以前在市区租房时,楼下卖早餐的就有三家,现在一路上看不到什么人,到单位后卖早餐的也撤了。”

公司搬到奥体的小唐和他年轻的同事们,则因为找不到吃饭的地方每天自己带饭。买房时会考虑这里吗?“离单位近,但下楼买不到一包烟。还真要好好考虑。”

## 商家来了又去 大家怎么都在放“空枪”?

实际上,奥体小型生活配套的曙光一直隐隐若现。2007年,集一日三餐、蔬菜水果、便利店、美容店、干洗店、糕饼屋、存取款、家电维修等于一身的社区商业连锁品牌“优时”与奥体第一盘金马驹城签约。这曾给金马驹业主及周边居民带来很大希望。不过,一年多过去了,“优时”并没有如期出现在奥体。

“交了订金,但一直没付租金,也没有再出现。”金马驹城营销经理阙霖确认了这一消息。

在今年中期,宣布将在10-11月开业的好邻居、小货郎也没了消息。好邻居是一家商业连锁品牌,其连锁店内进入大型现代菜场、超市、餐饮、

休闲娱乐、酒店等业态,计划在奥体开设“中海店”、“顺驰店”和“融侨店”、“仁恒店”等几家,曾宣布“中海店”将于10-11月开业”。但目前还没有要开业的迹象。

小货郎是准备在每一个楼盘都有布点的100平方米小型“移动便利”,供应干货、水果、烟酒、百货等。按照计划9月就有三家店率先开业,但这次又“放了一个空枪”。一些已入住奥体的居民反映,能看到一些楼盘沿街有饭店、水果店等店铺开业,但有的经营不久就关门了,有的则生意惨淡。大型商业不敢轻易进驻、小型商业来了又走。

## 政府加大招商 年底将有大小商业开业

“没有商业配套人们不敢住,没有人气商业也很难存活。这是一个瓶颈。”建邺区主管招商工作的负责人如此分析说。

据介绍,建邺区在河西新城中部地区规划了三级社区商业——街道行政商业服务中心、基本社区商业中心和小区楼盘便民社区商业网点。几乎形成了覆盖每一家楼盘的社区商业网络。目前,每年建邺区拿出300万元对菜市场、便利超市、洗衣店、花店等小型商铺进行奖励,并对部分社

区商业形态给予申报总额50%的资金扶持。

另一方面,建邺区对大型商业的资金扶持更有力度。其中,建邺区将对两万平方米以上的大型商业给予一次性政策资金扶持。2010年前,所有入驻河西的商业进行全额税收返还,到2013年开始返还50%。同时,对入驻河西CBD的商业企业在税收政策、水电气等方面也将给予扶持。

建邺区商务局局长杨薇透露,不仅位于中央公园地下的大型家乐福超市有望月底开业,今年年底前,一批分布在楼盘中的社区商业也将正式为居民提供服务。这批商铺将为居民日常需要的菜、肉、早点、油盐酱醋等提供便利服务。

## 房产人士认为 时下或是商家入驻良机

在房产人士看来,市场总需要一定的培育期,在空白时进入市场的,总能取得先机。金马驹城营销经理阙霖从2004年起就在奥体工作,他认为,奥体缺少的是“真正物美价廉的中型商业”。

“政府补贴能吸引商家目光,但补贴不会无限持续,商业在奥体生存的关键在于盈利。而适合百姓生活的中型商业恰恰是这种业态。”阙霖分析,仅以餐饮业为例,奥体中

心内的烟波渔港档次太高,适合宴请,但不宜家庭聚餐;而一些能摆五六张桌子的小型饭店又很难做出特色,那些消费在百元上下、有自身特色的东西才能留住客户,产生消费循环。同样,洗衣店、美容店、超市等业态也要有自身特色,并且体量适中,以免贴本。“目前政府对商业有补贴,开发商也做出很多让利,居民也有需求,不失为商家进入的一个机会。”阙霖说。

目前正在销售沿街商铺的嘉业阳光城营销负责人同样看好奥体商铺的前景。该楼盘沿街商铺在售均价为1.6万元/平方米,约是住宅售价的两倍。“按照业内惯例,商铺售价普遍是同区域住宅的三倍左右,新街口商铺价则是住宅的四倍。而奥体一带一般都在两倍左右。从这一升值前景看,空间也非常大。”该负责人如是分析。

他还说,目前奥体的中海塞纳丽舍、万科光明城市、拉德芳斯、万达华府等楼盘晚上亮灯比例已超过30%,按照朗诗国际街区、万科金域缇香等一批新小区的施工进度,到2009年都将进入完工阶段。那时入住居民会更多,商家自然而然就会产生。“当然,现在是个机会。”

快报记者 杨连双

### 互动参与

欢迎继续关注快报《金楼市》系列报道,我们将继续深度采访政府、业内专家、开发商以及广大读者,同时欢迎您拨打热线:84783545,谈谈您的看法。

**绝版地段最后的奢华**  
**原装北美风情木质别墅**

北美成熟工艺,约900平米阔绰花园,造就生态人居典范

**爱涛水园**  
Aweil Water Garden  
水·月·云·语·艺·墅·家

品鉴专线: 52123000 52123111

**木质别墅特点**

- ◆ 环保性好
- ◆ 节能性好
- ◆ 良好的隔音性
- ◆ 防火安全
- ◆ 防虫蛀
- ◆ 防潮湿与耐久性
- ◆ 防霉防效果好

湖景联排拥有阳光中庭珍稀发售

◆ 发展商:江苏爱涛置业有限公司 ◆ 现场销售地址:江宁开发区爱涛路18号 ◆ 点击潜水: www.jsatzy.net