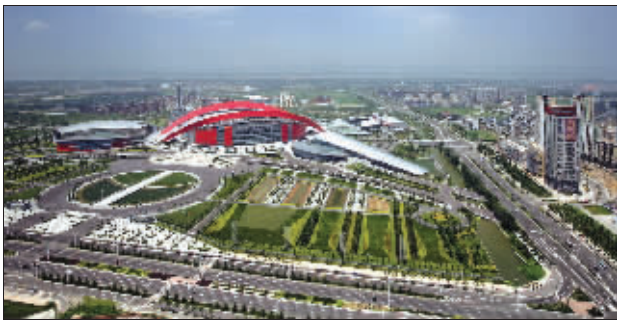


小商业先行能否扭转“卧城”尴尬?

奥体居民急需哪些商业? 欢迎读者致电96060献计献策

关注「河西深度救市」系列报道之三

家乐福年底开业,另一批大型商家还是钟情多年不敢贸然出手;居民抱怨吃饭购物难、生活配套缺乏,社区商业却来了又走称“存活艰难”。奥体新城遭遇“卧城”尴尬,商业结,谁来解?



基础配套完善的奥体最缺小商业 快报记者 路军 摄

痛 奥体留不住 商业留不住人

按照南京市商贸局的规划,河西至少有100万平方米的商铺连续上市,相当于新街口的1.5倍。与此同时,建邺区政府也以大幅政策优惠招商引资,2万平方米以上的大型商业都能获得政府的一次性政策资金扶持,2010年前全额返税,2013年起返还50%;每年还有300万元资金对菜场、便利店、洗衣店等小型商铺进行奖励。

即便如此,大小商业仍不敢落子奥体。在国内一、二线城市都有布点的香港新世界百货行政负责人王厚诚表示,多数城市对商家的返税力度在30%-40%左右,能做到80%的已很少,像奥体这样几年免税,又有专项资金扶持的非常鲜见。新世界看好奥体的前景,但对目前的状态还不满意。

从2005年至今,一些小型社区商业来了又走,或者说来又不来。已入住的奥体居民,只能步行2公里到应天大街买菜,乘车回市区购物,不吃早点或常备面包,生活在主城,睡在奥体。另一部分市民则是在奥体有房,不愿入住。

解 小商业先行 或能扭转僵局

在商业地产研究专家、上海购物中心协会副秘书长余稚玉看来,这是每一个城市新区发展都会面临的问题,当年的上海浦东也不例外。关键在于,怎样缩短新区成熟的客观周期,聚集人气,盘活商业。

余稚玉介绍,按照国内经验,一座城市新区的成熟少则需要3-5年,多则需要10年以上,这取决于城市特点,也与整个社会的经济大环境有关。而南京奥体的住宅建设已进入尾声,按照这

一进度,区域内商业发展显然没有同步跟进。目前打破双方僵持的关键在于,怎样提高入住率、带动人气。第一步需要完善社区内部小商业“吃喝拉撒睡是在社区内完成的,然后才是区域内的中等商业消费、大型主题商业等,所以,小型的便利店、餐饮店、洗衣店等在每一个社区内都应配备。”余稚玉认为,小商业到位了,人们才能看到希望。而后大交通网络的成熟,既包括新区与主城的畅通连接,也有区域内的小交通循环便于流动。人气成熟后,再发展个性主题商业,营造区域效应。

急 急需餐饮洗衣车菜场便利店

与专家分析不谋而合,致电《金陵市》探讨奥体商业问题的市民多数也表示,餐饮、超市、便利店、干洗店、洗车、美容美发店等生活必需的商业形态是他们目前急

需的。“买菜难,找饭店吃饭的更难。”住在拉德芳斯的茅先生夫妇是典型的70后80初,周末往往会睡到中午。“以前在市区租房,下楼就能吃饭,现在往往排1个小时的队也吃不上饭。”因为饭店奇缺,夫妻俩只能前一晚在超市买菜回来,第二天做晚饭。

记者在采访中发现,除抱怨菜场少,餐饮店、便利店奇缺外,奥体居民对汽车美容的需求也非常迫切。一位住在嘉业阳光城的市民说,住在奥体的业主私家车拥有率非常高,目前阳光城的人住率虽仅有四成,但地下停车位1/3的位置都已经停满了,洗车难成为许多邻居的一大难题。

桥 快报专刊联手搭建互通平台

奥体居民还需要什么?有哪些商家愿意率先进入奥体?即日起,快报房产、家居、汽车、人才、教育、卫生、医药、商业消费等几大专刊将联手为市民提供咨询,为政府和商家、市民搭建沟通平台,促进交流,了解河西真正需求,破解河西商业难题,以求深度救市。欢迎业内专家、商家、市民拨打本报热线,深度沟通河西商业问题。敬请关注本报系列活动。

快报记者 杨连双 热线电话:96060 84783545 84783529

信息速递

东郊小镇小小家 22万元精装两房热销

10月中旬,东郊小镇2号楼小小家推出,开盘当日即热销80多套,截止到11月上旬,小镇2号楼小小家销售即将告罄。

百胜麒麟(南京)建设发展有限公司厉心总经理认为:“小小家是目前住宅市场上受拥戴的小户型产品,主力面积在37平方米左右,但是由于楼层高出一层,因此室内空间可以上下隔断,形成楼上楼下的双层空间,让空间优势发挥到最大。虽然面积小,但隔层后扩增的空间可以合理布局成两房两厅的实用户型,并做到功能分区动静分明、错落有致,充分保证了

居住的舒适和实用两个层面。一套精装修的有楼上楼下的两房两厅只要22万就能买到。”

“交通配套的好坏与否,是购房者对于楼盘价值肯定的关键因素之一”,谈及小小家的交通配套,厉心总经理介绍道,“随着沪宁高速路、白水桥立交的拓宽以及东仙公路的开通,东郊麒麟地段的交通出行开始得到极大的改善;众所周知的地铁2号线也有望在2010年完工通车;而宁杭公路的拓宽改造工程也将于明年1月开始动工。”

据悉,东郊小镇在售小小家房源已所剩无几,2号楼即将售罄。东郊小镇将在本月底推4街区7号楼,敬请关注。

中海·凯旋门 用公积金在鼓楼买房

在利率连续两次调低的基础上,公积金贷款额度的扩大将买房人买房半径直接放大,位于主城鼓楼区中山北路且具有较高性价比的中海·凯旋门,便成为炙手可热之选,该项目占据首善之区核心地段,是具有主城情结的南京人心中理想的居住地。

11万平方米综合住区,毗邻湖南路、家乐福两大生活圈,地铁沿线,29条发达的城市路网构成日常生活的极速通道。老城区的成熟完善配套、历史沉淀的人文气韵以及长年生活聚居形成的情感脉络,让中海·凯旋门都成为鼓楼好房的首选。中海·凯旋门主要以33-95平方米的中小户型为主,在寸土寸金的鼓楼旺区几乎找不到这样原创的居家户型。以33平方米的一房为例,

此类户型布局在市场上实为多见,但大多数的面积都在60-70平方米,而在中海·凯旋门只需33平方米,同样的使用功能减少了一半的计价面积,并通过室内细节设计满足原有的舒适度,对于自住者来说,是以一半的总价获得了同等甚至更为舒适的居住享受,而对于投资者来说,则意味着双倍的回回报率。同时中海·凯旋门还有经典原创的全明全独立44平方米的1+1房,还有75平方米的2+1房、95平方米的3+1房,精装毛坯任选。

据悉,中海·凯旋门33-44平方米的经典户型又有新房源面市,现已全面接受预订,预计33平方米的一房最低只要35万,有兴趣的朋友不妨至中海·凯旋门销售中心亲身体验。

天泓山庄142平方米电梯洋房面市

作为城东高档景观社区的标杆之作,曾获得“国家康居示范工程四项金奖”和“中国最美丽100个楼盘”的天泓山庄一直受到中高收入买房人的关注。在推出了少量95-260平方米的精装样板房之后,天泓山庄再次推出了

一批142平方米的电梯洋房。“全部是准现房,142平方米的三房两厅,是我们珍藏的最后一批电梯洋房。”

据了解,天泓山庄142平方米的三房拥有1个5平方米的人户花园、2个阳台、一个露台,赠送面积为20平方米。而同期

推出的精装样板房更是免去了装修的烦恼,其中95平方米的两房面积适中,性价比相当高。

天泓山庄目前已全面全付,房子的品质和小区的景观都可以实地考察,精装样板房还能充分享受到2万平方米的私家园林、5万平方米的翠岭公园、

湿地公园打造出的园林景观。

天泓山庄地处环陵路东侧,从市区到天泓山庄十分便利和快速,过中山门以每小时80公里的速度,车程约5分钟即可到达。此外,目前有多条公交车直通,地铁2号线也将直达小区南面1公里以内。

百家湖 07幢 81-130m² 132套湖景房 11月?日公开发售

前所未有的**底价** 绝无仅有的**机会!**

均价 **6800元/m²**

一次性付款 开盘当天更享 **92折**

开盘一周内每天售楼时间延长至晚22时止!

开盘通告 一次性付清全款者: 开盘当天特享**92折**、第2天**93折**、第3天**94折**、第4-6天**95折**、15天内**96折**! 开盘之时现场公开公示所有房源、房价及优惠文件全部内容,售完即止,以示公平! 特别提示: 房源稀缺,优惠时间有限,广大客户应提前准备好房款以便及时享受相应优惠!

52100777 52100888 接待中心/江宁开发区利源中路85号 http://www.ig100.com.cn