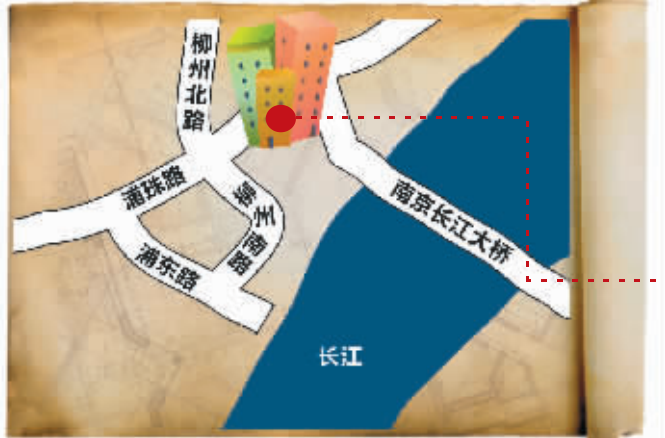


第四站:大华美颂商业街

“社区商铺篇”

适合人群:手有闲钱,有明确投资意向,对社区商铺的投资有一定了解与认识。

从社区环境考量投资价值



基本信息

开发商:南京大华投资发展有限公司
 位置:浦口区浦珠北路59号
 交通:鼓珍线、汉江线、江浦线
 发售:五一期间开盘销售,首推5000平方米法式风格连廊体验式街区,挑高3.4-4.2米,面积从19-118平方米不等。商铺价格为10000元/平方米左右。



■置业问答

问:我今年不到40岁,收入稳定,想换套大房子,请问我这个年龄段的人贷款时需要注意什么?

答:这个年龄段的人大多拥有一套住房,面临置业升级。从贷款角度来看,30-40岁属于银行的优质客户群体,如果有住房无贷款的,借款人可以通过过户贷款或者抵押消费贷款进行置业升级,一般情况下贷款年限也能够贷到20年,银行放贷的额度也是随着借款人购买的房屋条件而相应变化的。如果有住房有贷款的,银行对这部分借款人的贷款虽然审核的严格,但如果之前贷款买房的还款情况较理想,能够按时还款,那么银行还是比较愿意放贷给这部分借款人。另外,手中存款多的话也可以缩短贷款年限,10年、15年都可以。

问:我今年50岁,最近我们打算改善居住条件换套大房子,我们这个年龄段的人该如何贷款比较合适?

答:目前,各家银行对商业贷款借款人年龄都有严格的限制,一般都规定借款人年龄不得超过65岁。

按照规定,年限公式为“房龄+贷款年限<35年”,根据这个计算方式你可以测算出自己可以贷款的年限。表面上看,借款人的贷款年限缩短意味着首付比例就得提高,然而对于这部分人来说手中资金比较充裕,思想保守的人群买房时甚至愿意一次性付清全款。所以,贷款年限短一些也就无所谓了。

快报记者 费婕
 热线:84783628

【踩盘日记】

3万平方米家乐福的强劲凝聚力;苏果超市率先入驻的品牌店号召力;全新体验式连廊街区的概念吸引力;10000元/平方米的务实价格等都使得即将在五一亮相的大华锦绣华城临街商铺极具吸引力。

在现场记者了解到,大华锦绣华城即将推出的社区商业地处项目1、2期交会处,名为“大华美颂商业街”,以底商为主,与该项目美颂生活馆连为一体。该项目提出的连廊式体验区,也就是底商附带连廊的设置,这样一来即便是下雨天,也能形成逛街的氛围。而法式风情建筑形态,又营造出一种浪漫休闲的气氛,从整体感觉上看,这部分商业的建

筑形态与商业业态定位是吻合的。

据悉,该项目首推商业体量在5000平方米左右,而该项目集中商业体量,也就在4万平方米左右,其他都是零散型商业。以这么大规模的社区来衡量,其凝聚力还是较大的。再加上家乐福等主力店强劲的号召力,投资前景值得预期。

【铿锵三人行】

专家——

大华锦绣华城社区底商与家乐福,形成了一个标准的烟斗形商业格局。这样一来,社区涌入人流,以及从项目东面穿过社区店铺到家乐福,就会形成一个自然的人流。加上商铺中间是公园,有利于休闲、娱乐业态的打造,与家

福形成错位经营,从而实现业态之间的协同效应。较高的得房率,也是项目的优势之一,按照目前这种得房率计算,该项目目前10000元/平方米的价格,就相当于集中式商业物业6000多元/平方米的价格,这种价格相对务实。——苏晓晴 南京问策商业管理顾问有限公司总经理

购房者——

柳州南路、浦珠路这些干道都在附近,交通是比较方便的,相信以后人气也会聚起来。——林先生

《金楼市》——

天生丽质,关键看后期运营素质。——许延正(《金楼市》江北片区首席记者)

【举一反三】 认准商铺定位再投资

五一期间,有大量沿街商铺,以及社区中心商业在售的明发外滩生活中心也备受关注。该项目运营商明发集团本身拥有大量商业物业的运营经验。目前五星级酒店、中心会所、商业街高档商业配套正在陆续启动,而在售的二期将涵盖超市、银行、书店、餐饮店、洗衣房、美容美发店、药店、书店甚至旅行社等齐全的商业业态。据悉,目前该项目在售二期包括浦珠路沿街门面房以及步行街商铺,一楼商铺20000元/平方米左右,二楼15000元/平方米左右,三楼价格低于10000元/平方米。

什么样的商铺有投资前景呢?据一些业界专家透露,

其投资价值应该从五个角度衡量。首先是看这个商铺的性质,到底是定位一个什么样的中心,是都会中心?超区域中心?地区中心?还是社区中心?第二是看业态定位,不同的地块属性不同,其商业业态要与之相适应。第三个是看规模:在项目中不同的商业业态要想共同繁荣,就必须在零售市场上“协同作业”。第四个看建筑:看这些建筑形态,以及人流、车流、物流规划是否有助于形成“同业互补、异业协同”的经营目标。第五是看项目租售配比,这能从侧面看出开发商实力。

快报记者 许延正
 制图 沈明



多层手工洋房 翡翠城典藏之作

Open 今日浓彩开盘

103m²花漾三房,120m²浓情三房,值得全家共享的金色时光
 87m²甜蜜两房,同步接受预约登记。

纯板楼
3900
 元/m²起



金色专线: **025/58850099 58860099**
 地址:南京市浦口区浦珠北路110号 开发商/南京恒辉房地产 | 行销/企划

本广告为要约邀请,一切以政府批准文件、开盘现场公示材料为准。【备案第2009050610号】