

商圈,是指在一定经济区域内,以商场或商业区为中心,向周围扩展形成辐射力,对顾客吸引所形成的一定范围或区域。随着房地产的不断开发,一个城市往往要经历从单核心商圈到多核心商圈的演变过程。

在古城南京,从早期的新街口商圈一枝独秀,到后来的新街口、鼓楼、山西路和夫子庙四大老商圈并存,再到今天的龙江、城南、新江东等新一代商圈的打造,商圈依托于房地产市场的快速发展,成为金陵十年变化最明显的一部分。

众口能调,逛街不再只有新街口

ShoppingMall激活新龙江

黄金岁月

2001年 新城市广场正式开工。从此结束了龙江无商业的历史。

2003年 新城市广场金润发开业,至此,龙江商业发展迅速提档升级。

2005年 龙江体育馆开始尝试体育、商业文化融合。为江苏体育文化和商业文化相互融合、共生共荣提供了新颖的业态组合和商业模式。

2009年 苏宁集团决定在龙江拿地,重金打造南京中央科技区,总投资超过30亿元,龙江地区也会因此出现一片新的科研、商住一体化社区。

“我们刚搬过来的时候,很多同事都戏称自己是被赶过来的。”在龙江高教新村生活的高老师是南京一所高校的教授,他坦言,当2000年自己所在学校在龙江为教师们选房时,很多人对于龙江的认识就是城乡接合部。“虽然,很多人看好龙江这个区域,但凭空而起的地方想很快得到认可是困难的。”

认可尚且如此艰难,商圈发展的艰难程度就可想而知了。“刚开始我们称这里是城市的边界,走到这里就是到头了,再走就该出城了。”在河西做过多年开发营销工作的广合不动产总经理张治国回忆说,“2000年左右,龙江这里还是几栋楼,是一个初级开发需要完善的区域,这种情况延续了一段时间。”

值得庆幸的是,新城市广场的开发,在为龙江注入发展活力的同时,也为这里商圈的形成奠定了坚实的基础。2001年,新城市广场正式开工。对此,张治国表示:“现在回头看龙江这十年的

发展,真的是要感谢新城市广场,它的形成对于龙江商圈的促进作用有目共睹。”

新城市广场开发商——南京新城市商业置业有限公司董事长朱献国,在谈到选择龙江时回忆说,当时他们的定位很明确,就是解决周边居民的生活配套问题,里面除了商业,还引进了江苏省第一家高标准的影城——上影华纳影城。后来事实证明,新城市广场是个成功的Shopping Mall。

业界认为,除了有先见之明的开发企业进驻,龙江得以成功发展的另一大必备条件是周边高端消费人群的支撑。“龙江的居住人群有‘三高’:文化比较高,收入比较高,层次比较高。”一位曾在龙江做开发的房产商这样总结道。

张治国认为,餐饮和购物的规模已基本可以满足周边人口消费,但娱乐存在规模小、档次低的问题。“就好比说唱歌,能否引进像钱柜这样的高档次的KTV,对于龙江商圈的发展更有好处。”

快报记者 李汇丰

南京外滩版图初现

黄金岁月

2009年2月1日,《下关滨江地区规划设计》公示,南京外滩版图初现。

2009年5月,南京市国资集团、北京中冶置业有限公司与下关区政府正式签订协议,将把南京外滩打造成为国际一流的滨江商务商贸中心。

2009年5月26日,世茂集团又与南京市政府签订协议,由世茂集团打造南京外滩大型综合高档社区。

集体变身——规划将整个地区由南至北分为滨江商务核心区、大马路高密度混合商贸街区等7大区域。

下关区长黄河曾公开表示,今年下关将总投资1000亿元进行重点项目建设 and 基础设施建设。按照计划,今年下关将进行80余万平方米的危旧房改造,并投资10.8亿元对江边路等6条道路实施建设和改造。此外,下关片区的“老大难”南京西站、下关电厂、白云亭市场和生产性码头今年将全部迁出,改善区域环境。

5月,南京外滩建设出现突破性进展。南京市国资集团、北京中冶置业有限公司与下关区政府正式签订了《南京下关滨江区域老城改造项目整体开发合作协议》。将在南起中山北路,北至长江大桥及大桥公园,东起明城墙,西至长江的232公顷面积内,5年内投入400亿打造成为国际一流的滨江商务商贸中心。从世茂外滩新城一期项目以北至中山北路的下关区沿江地段,将投入100个亿,由世茂集团打造成集高层江景住宅、医疗、教育、商业步行街等于一身的大型综合高档社区。

“南有夫子庙,北有大马路”,这句俗语记录着老下关曾经的繁华。但作为南京最早开埠的地区,下关随着航运业的衰落而一度沉寂。虽然以金桥、玉桥等大市场为核心的建宁路曾一度形成南京“第三商圈”,但区域整体发展相对滞后。

2月1日,由南京大学建筑设计研究院编制的《下关滨江地区规划设计》正式公示,南京外滩撩开面纱。此次规划的下关滨江地区,南至中山北路,北至长江大桥,西至长江,东至大桥引桥和惠民大道,沿江岸线约2公里。这些老地方不久将

快报记者 文涛

众星捧月新江东

黄金岁月

2005年3月 建邺区政府宣布,河西建材市场群2006年起改造,将建江东地区商业中心。

2007年11月 万达号称要在建邺区打造新的城市中心。

2008年4月 南京迄今为止投资额最大、商业面积最大、停车位最多的城市综合体项目南京万达广场正式开工。

2009年9月 华润以楼面价每平方米7992元,总价22亿元拍得所街7号地块,创造河西新“地王”。

比起龙江商圈较为艰难的起步过程,新江东商圈则是在美好期望和多项利好的背景下,短时间内被众星捧月般推上南京楼市舞台的。

虽然新江东板块的基础比龙江好,但商业氛围却长期没有大的改变。“十年前,这里没有新江东商圈的概念,但大家普遍知道这个板块。”张治国回忆说,从最初只是住宅聚集地,到后来出现的建材市场,再到升级为家居市场,新江东板块在较长的时间里,都没形成有规模的商业,当然更无从谈商圈。

商圈的变化以房地产开发为前奏。据消息人士透露,南京某部门曾派考察团到上海观摩万达广场,回来后就决定以优惠条件引入万达,从而带动整个新江东板块,盘活新江东商圈。2007年,万达集团在新江东板块拿地,也就是南京万达广场。该项目总投资100亿元,建筑

面积达120万平方米,是南京最大的商业地产项目。

“新江东和龙江商圈有一定的相似性,但它更有优势。”张治国认为,新江东商圈除了可吸引龙江——新江东板块之间的消费者,还能向南争取奥体居民。“如果做得好,地铁开通后,沿线市民也有可能被带过来。”

新江东商圈还有一个突出特色,即“文化产业十分发达”。据江东商业文化旅游中心建设指挥部相关负责人透露,作为建邺区城市建设与发展的重要组成部分,新江东的功能定位是商业文化旅游中心。

江苏凤凰置业总经理齐世洁就表示,要大力做文化地产,要在区域内建设一个规模为8000平方米的大型新华书店。“我们希望商业的部分更主要的是引导文化消费,在新江东地区引入文化产业链。”

新江东商圈的发展不但要靠准确的定位,更要依靠有需求的消费者。在这一点上,金地·名京、凤凰和熙苑等一批品牌开发商所带来的高品质楼盘,为这个商圈创造了发展的条件。“从人群特点上说,这些属于高消费力的客群;从人群规模来看,大量的业主到来,必然需要与之相匹配的商业,达到合理的人与商业面积的配比。”张治国预测说。

对于发展前景,业内主流观点是:潜力大但需要时间。“新江东商业氛围还没有起来,要其达到龙江目前的水平,至少需要3-5年时间。”南京正旺置业项目主管李源说道。

快报记者 李汇丰

火车南站催热大城南

黄金岁月

2005年,南京火车站初步建设方案出台,计划建成亚洲最大火车站,规模是现有南京站的6倍。

2008年初,南京火车站正式开工建设。

2009年初,南京南部新城的规划出台,火车南站地区将定位为主城副中心。2009年4月,总面积达到603公顷的南京火车南站地区控制性详细规划开始公示。

旺的地区之一。

同时,明发集团正在火车南站附近着力打造总体量达40万平方米的明发商业广场,其大批商铺自去年推出以来就得到了投资者的追捧。南京市社科院的专家曾预言,家居、商业都在南京南部兴旺起来了,这意味着开发南部地区最多只需要10年时间。

远景 新城市副中心

4月的规划公示中,把南京南站所在的东到宁溧路,西至机场高速公路,北起绕城公路,南抵秦淮新河这一区域称作南京市铁路南站地区,总面积603.14公顷。该区域被定位为继河西之后的新的城市副中心。根据规划,未来南站地区常住人口将达100万,将形成一个繁荣的商贸商务集聚区。

江苏省城市发展研究院副院长仇向洋接受媒体采访时表示:“在南站带动之下,南京将形成以南京老城、河西新城和南站地区为三角的新局面。南站地区将不仅是南京一大城市副中心,还将成为长三角地区的重要门户。可以预见,未来5年南站地区将成为南京投资的热土,也是投资效益最高的地区。”快报记者 文涛

现状 家居商圈聚人气

南京火车南站区域已有了良好的基础,卡子门家居商圈也已形成。附近此前就聚集了麦德龙、家乐福、苏宁电器、月星家居、宜家家居、百安居、宁南汽配城等商业巨头,而随着宜家家居和红星美凯龙全球家居生活MALL的开业,卡子门家居商圈已成为南京人气最



2005年,《金楼市》梳理各新区的社区商铺



新江东后来居上



聚焦河西商业



关注江宁商业



下关已成焦点

