

掌握全信息才能玩转商业地产

从水游城样本看选铺之道

5月24日,勉强支撑了一年零两个月后,南京鼓楼秀水街管理方宣布停止营业,秀水街只是南京商业地产无数运营案例中的一个,成功或者失败的案例不断上演……

南京网上房地产显示,目前南京商业地产可售面积达255万多平方米,此外还有很多只租不售的商业地产项目。怎样才能确保你的投资回报?面对众多的商业项目该如何选择?6月8日,上海水游城商业投资管理有限公司总经理吴正梅接受了《金楼市》专访。

聚集人气是成功的基础

《金楼市》:在您看来,商业项目成功的关键是什么?

吴正梅:有四个方面是决定商业项目运营成败的关键。一是能否聚集人气,二是功能性是否完备,三是承租户的经营能力,四是开发商的持续经营能力。其中,聚集人气是成功的基础。

《金楼市》:水游城是如何聚集人气的?

吴正梅:我们是仿照日本博多运河城的模式设计规划的。博多运河城以南北走向的运河为中心,像一个完整街道。南京水游城最有特色的是宽8米、长280米的人工景观运河,将阳光、水流、公园等直接引入,以运河和水上舞台为中心,构成最能聚集客流的空间。在经营业态上,我们购物、休闲和娱乐设施齐全。在日常维护上,我们365天每天都有表演,让商场更具吸引力。

《金楼市》:这些措施的效果怎么样?

吴正梅:良好的环境和氛围能让人们愿意更长的时间呆在这

里,不单纯是为了购物,而把这里当做娱乐休闲的景点。刚开业时的购买率是34%,现在已接近45%,相信以后会更多。

大型商业体要统一经营

《金楼市》:投资者选择商业地产时有什么要注意的?

吴正梅:各种商业形态各有特色,要根据具体情况分析。集中的大型商业体方面,开发商全程参与定位、设计、建设和招商,后期进行统一经营管理的更具竞争力。有的开发商为追求利益的最大化,将小商铺分割销售,产权转移到投资者手中。投资者又各自为政,导致了商场无序。统一经营更利于大型商业的发展,但很考验开发商的整体能力。

《金楼市》:由开发商全程运营的商业项目有什么优势?

吴正梅:科学的商业地产开发流程应该严格按步骤进行,要先做区位分析消费者调研,然后做整体定位,再根据定位进行设计建设。更理想的是定位好后招商,根据商户要求进行设计和建设。商业地产运营是一个非常复

杂的系统工程,只有全程运营才能真正符合市场需求。

《金楼市》:对想投资商铺或者进入商业项目创业的人,您有什么建议?

吴正梅:当前市场下,住宅市场遭遇调控,商业地产的发展迎来了新的机会。但是如果对商业地产没有绝对的把握,切忌盲目投资。特别是大型商业,需要了解其定位、业态、招商和未来管理等全方位信息,最好选择已具备一定品牌影响力,有势力长期运营的开发商所开发的项目。快报记者 文涛

链接

2008年9月开业的南京水游城,是一座以水为主体,融合了酒店、影院、娱乐、零售、饮食广场等多种业态、多元化的大型综合性商业项目。该项目由开发商自行持有,只租不售统一经营。据了解,开业一年多,目前南京水游城日均接待客流量3万到5万人次,年营业额超过了10亿元。目前,其品牌主力店最高租金高达28元/平方米/天,已接近新街口南京商舖租金最高水平。

《南京黄金商铺价值评估报告》明日出炉

在《现代快报》“金楼市”编辑部的共同努力下,史上最全面、最专业的“南京商业地产投资指南”即将问世。

上周,“金楼市”编辑部针对80位南京财智人士展开了大型调查,结果表明,七成受访人士对

商业办公物业表现出浓厚的投资兴趣,商业地产投资热情已经开始明显反超住宅。

本周六,针对投资者在商铺投资中存在的困惑及其关注的商业项目,“金楼市”推出《掘金铺王——南京黄金商铺价值评估报

告》,跨越多个行业,采访多位商界高层,了解商业地产运营的玄机,从而发现新财富增长点。与此同时,特刊也会针对在售的写字楼、酒店式公寓进行投资价值分析,并且邀请具有多年经验的专家为读者提出中肯的投资建议。

“边城静悄悄”

专访江苏边城发展集团总裁唐强

这个笑起来眼睛眯成月牙形的艺术家是江苏边城发展集团总裁,他把自己比喻成“简约的农民”。因为“农民有着所有人向往的境界:视觉的享受,新鲜环保的空气和食品,慢生活的时间”。

但是简约,而非简单。所以他在10万亩原始森林中间,5500亩仓山湖畔作画。水彩凝成的冬夏,是为《边城韵》。

而边城,这座几乎中国体量最大的纯独栋别墅社区,也是唐强的作品之一。他总喜欢用一句话形容它:边城静悄悄。



“在乡间的土地上盖房子”

2003年,著名画家、唐强的好友陈逸飞来到边城。他当即表示,“这是我见过的最美的地方,我要在这里造一座房子”。远眺高山起伏一碧万顷,近看竹影婆娑水鸟低行,陈逸飞亲自设计了自己的房子,并最后敲定了两栋临湖别墅做为画室。

往事虽不无伤感,但把边城做好,不仅是唐强纪念好友的最好方式,更是这个企业追求“建造人间的天堂”、营造“桃花源”般胜境的初衷和信仰。

事实上,今天的边城的确是以前倾一切来访者。

在唐强看来,“告别城市,在乡间的土地上盖房子,才是真正的别墅”,他所挑选的土地,不但远离城市,而且处在群山脚下,碧湖之间,有着泼墨画般的视觉享受。

据了解,中国边城占地15000亩(含水面),地处沪宁高速沿线宁镇山脉最高峰——海拔425米的高丽山脚下,距离南京城东中山门37公里,25分钟车程。周边

有10万亩群山环绕,项目呈岛状被镶嵌在5500亩仓山湖之间,空气中负离子含量高达95%,湖水达到国家2级饮用水标准,是江苏省著名生态保护区。

与国际一线设计、建筑、景观公司合作,从2003年破土动工起,8年历程边城发展集团将中国边城打造成备受赞誉的中国高端别墅度假区。但在唐强看来,在视觉经济时代,凡属于技术的问题都是初级层面的手段问题,而建筑的最高境界是艺术。所以边城所有的别墅都属于艺术与自然之间的作品,而两者都是无价的。

“西岸,王冠上的明珠”

6月5日,静若处子的中国边城迎来一阵喧嚣。唐强介绍,继东岸的东篱别墅、长滩别墅、云居别墅之后,西岸别墅群已正式破土动工。未来这里将是千万级豪华别墅群。

“西岸别墅由A、B、C三个岛组成,率先动工的A岛将建成溪山雨苑141栋英、法及北美风格纯独栋别墅建筑,每栋建筑面积在

300-700平方米,占地2-6亩不等。由于三面环湖,几乎每栋别墅都将推窗见湖,推窗见山。而且,西岸别墅群中间还将有60亩的土地用来营造中心花园,最早10月1日即可全景实现。”

锦上添花的是,由“全球奢华酒店之王”比尔·本司利担纲设计的2.5万平方米边城奢华度假酒店和边城国际体育公园也将相继投入建设。

唐强告诉记者,目前边城集团已与国际顶级酒店管理公司以及金陵饭店签约委托进行酒店经营管理,以期为主提供超五星级的服务。此外,未来还将有游艇会、马术俱乐部、攀岩、登山步道等运动团体和设施,并设有游泳、网球、壁球、乒乓球、高尔夫等各类室内体育设施。

“如果中国边城是山水俱佳的璀璨王冠,那么西岸便是王冠上最耀眼的一颗明珠。”

唐强要把边城建给懂得生活的人。而西岸启动,也注定了静悄悄的边城,将掀起高端别墅市场内一场暗涌。快报记者 杨连双

信息播报

御江金城中央园林震撼开园

御江金城继5月28日开盘劲销3亿后,中央园林6月5日盛情开放。

御江金城凭借绿博园、滨江公园、长江“两园一江”的稀缺资源御领奥体核心资源型豪宅新标杆,首度开盘即受到市场的热烈追捧,开五矿地产新征程,辟金陵人居新纪元。

五矿地产为营造社区优美的外环境,不惜投入重金打造350米生态景观大道——梦都大街御江金城段,外部景观锦上添花。350米绿化带,8000平方米外围绿地密植组团种植,价值数十万元50年树龄的金桂花王、20余厘米直径的香樟、250余棵大树、密植成片的灌木群等构成梦都大街绿化、生态最好的一段,为御江金城构建优越的外围环境。

御江金城以恢弘手笔打造1.2万平方米皇家园林景观,采用非硬装手法,更多植物种植打造绿色生态空间,造就别墅级景观。绿荟园、绿瑰园、绿琢园、绿锦园、绿圃园、绿熙园六大景观组团有机组合营造出具有沟通魅力的社区庭院式景观,与绿博园相呼应,营造出一个充满绿意与诗意交融的生活空间。御江金

城景观精选西班牙风格为主调,移植西班牙景观元素“PATIO”庭院特点,通过绿荟园、绿瑰园、绿琢园、绿锦园、绿圃园、绿熙园六大景观组团有机组合营造出具有沟通魅力的社区庭院式景观。

据了解,御江金城目前140㎡、176㎡、224㎡等超薄板式户型火爆热销中,超薄板式户型拥有超短进深,开间更大,南北通透,所以在采光通风方面更好,居住的舒适度也前所未有。御江金城每户都赠送的设备层,面积在8-10平米,此面积不计入套内面积,如此多功能空间为您私家所有,提高了御江金城的得房率。

独有双大堂设计、子母门,以星级酒店的精装标准,礼遇贵族情怀,彰显业主身份的同时,将家的舒适度最大化;三菱高速电梯,成就居住者的生活境界高下;全球领先的YKK门窗,节能50%,隔声量达40分贝;五星级智能化系统,德系居家防盗系统和对讲系统。

御江金城外立面1-3层全部干挂石材,部分楼甚至达到8层,其余则采用高档真石漆,建筑立面看起来更厚重更尊贵。

亚东·观云国际中心景观楼亮相

近日,南京主城区的地铁新盘亚东·观云国际,在主城楼市掀起了不小的风潮,项目的地段、品质、户型等综合优势明显,再加上合理的价位,一期房源销售业绩突出,广受瞩目。

据了解,亚东·观云国际将于近期推出中心景观区的纯板式住宅,面积在126-140㎡之间,再度聚焦改善型客户的目光。相对于点式楼,板式楼因南北通透、采光充分、户型舒适、景观围合等优点,受到越来越多购房者的青睐;但由于板式楼基本都是低层低密度,容积率较低,随着土地的日益稀缺,尤其在主城区内,新建的纯板式楼已越来越稀少。

注重项目品质与生活舒适度,亚东·观云国际于寸土寸金的主城地段,精心规划打造低密度纯板式住宅:02栋中心景观板式楼即将面市,126-140㎡高舒适度新房源再次成为购房者关注的焦点。

亚东·观云国际02栋位于社区中心景观轴线,视觉感受绝佳;正南北朝向,户型方正,户型均好性明显;两梯两户的优越配置,在主城的小高层住宅里,

实属难能可贵——新房源的优势,完美地契合了改善型客户的居住需求。

率先理性定价入市的亚东·观云国际,仍将以合理、适中的价位,呈献最新的板式景观房,持续以优质优价的产品回馈购房者。坐落于皇家御窑原址上的亚东·观云国际,特聘新加坡SCI景观设计公司,以南洋风情为基础,规划多个主题景观组团,营造舒适与休闲的景观风格。亚东·观云国际中心景观带上,水景点缀于坡地起伏间,绿意盎然,清新而舒畅;情景雕塑、年轮广场、人文背景墙等原创景观,融合皇家百年琉璃窑的文化精粹,将充满了神秘色彩的瑰丽琉璃景观,萃聚成生活的艺术。

亚东·观云国际此次将推出的02栋纯板式景观楼,可以近距离地享受中心景观,同时位于小区中心,远离周边的城市喧嚣,静享悠然天地。优越的学区、酒店式物管,奢华的气质营造,新街口三站内的完善配套,都让改善型客户更看好和期待亚东·观云国际126-140㎡的板式景观房。

南京国际广场邀马未都论道收藏

6月5日下午2点,“盛世收藏 共鉴层峰”南京国际广场马未都财富收藏讲坛在南京国际广场接待中心隆重举行。此次活动邀请著名收藏专家马未都先生与各位分享收藏,感悟文化,仰视中华文明的辉煌高度。

作为中国知名收藏家,马未都先生来宁受到了南京及周边地区精英人士的高度关注。活动当天到达南京国际广场的嘉宾人数大大超出活动主办方的预料,同时受到热情嘉宾的感染,原定两个小时的演讲时间延长至两个半小时。马未都先生还参观了南京国际广场豪宅样板间,不仅对南京国际广场的景观和房产价值赞不绝口,还无不感慨

地谈到,此次之行是一段对传统文化再传承的叩问,既是对收藏,也是对建筑。

御景华府,546㎡湖山全景极品空中华府,豪华大堂双梯独户仅设27席的高端定位,正是一个以发扬传统人居文化为精神主旨的豪宅,同时也是一个以“收藏品”为建设初衷的项目。对一件藏品来说要讲求出身高贵,传承有序的“真”、品相完美的“善”,不拘泥于传统建筑的形式束缚,而是将蕴含其中的人文精神表达出来。南京国际广场御景华府联手马未都先生,共襄此次盛举,是对御景华府给予的肯定,也是南京一次盛大的收藏鉴赏文化盛事。