

顶山
生活圈



威尼斯
水城



桥北
生活圈



江北高价地一出,浦口新城似乎一夜之前成为南京最具升值潜力的新区。新江东亦如是,仅一两年间就赶超奥体多年营造的形象。就如同那款经久不衰的“大富翁”游戏,这城市必有那最聚人气之处,挖掘它,把握它,财源不断,就能笑到最后。住宅聚人,商业聚气,两者结合紧密,便可能是宝藏所在之地。“大富翁之旅”起航,《金楼市》与你一起寻找新城市宝藏。



玩赚“地产大富翁”

»商业宝藏

“大富翁”行动 一次性付款买商铺

在龙江成熟地段的新城市广场,据说有一位投资客出手1800多万元,买走其餐饮广场的三间商铺。据介绍,该商铺带租约销售,分上下两层,一层挑高5.9米,二层挑高4.9米,买两层用四层,可利用空间很大。

位于江宁的诚基百家湖小公馆也发生了类似一幕,一位买房人一出手就在这里购买了一套总价478万元的沿街商铺,而且是一次性付款。这套底层商铺是邻近天元西路的临街商铺,面积177平米,挑高4.9米,单价3万元,一次性付款9折,折后总价为477.9万元。此外,凤凰和熙文化广场即将推出商铺,已有大客户表示出浓厚兴趣,愿意一次性付款购买。

数据统计也有佐证。据南京网尚房地产的统计,今年前三季度,南京商业地产突飞猛进,河西、城中、江

宁占据前三。不仅销量领先,而且价格增长迅速,河西的万达广场以及城中的金陵尚府表现抢眼。

10月,全市商铺成交336套,成交量环比又上涨41.77%。江宁占据总成交量的52%。据了解,目前江宁在售商铺较多,包括左邻右里、托乐嘉城市广场、翠屏国际商业街、诚基百家湖小公馆、文鼎广场、协众财富广场等。江北商铺一直处于稳定增长态势,随着几个超级大盘入住率的增加,社区商铺也开始大热,威尼斯水城与明发外滩生活中心小户型商铺受到投资客追捧,同区域的天润城社区商铺推出仅两个月就销售一空。

与此同时,DTZ戴德梁行最新数据也显示,南京第三季度甲级写字楼的租金环比涨2.24%,同比涨8.1%,达到每天每平方米3.19元,且

空置率大幅降低。商铺的平均租金从一季度28.25元/平方米/天一举提升到29.83元/平方米/天。

南京网上房地产数据显示,上周(11月8日-11月14日)商铺成交79套,较之前一周环比上涨21.51%。其中,小面积商铺销售快过部分纯住宅,这也显示这个领域已不是大业主的天下,越来越多的中小投资人开始“移民”至此。

为什么?楼市里公认的说法是:住宅购买套数受限,而办公商铺不在限制之列。一位开发商还告诉记者一个更深层次的原因,住宅地价居高不下,从长远看又是政策调控重点。利润空间已越来越小;相比之下,发展新区域做商业办公等综合体物业更容易拿到廉价地,一旦成功有更大盈利空间。

»生活风向

“大富翁”置业 新生活圈更加惬意

商业与一个城市的经济有关、与人们的生活形态有关,甚至与这个时代的文化潮流有关,气势恢弘的商业地产究竟谁主沉浮?是规划?是交通?是发展商?还是居住在这里的人们?记者发现,南京人的生活正在发生变化。以城市综合体、社区商铺甚至大型居住区带动商家自主人住等多种不同的模式开发,南京市民的新生活圈正在形成。

小周家住奥体,以前周末大多和妻子孩子去龙江新城市广场,但感觉有时还是得来新街口,因为新城市的

品牌商家折扣力度貌似永远也比不过金鹰、大洋;可现在他来新街口的频率越来越少,因为离他家更近的地方开了万达广场。“现在可选择的多了,比如看电影我就有几个地方选。奥体也会有SHOPPINGMALL,我想以后肯定可以完全不用去新街口了。”

小周还想买套房给父母住,他曾考虑过万达广场、苏宁睿城,因为“它们就在新江东”生活圈的核心区位,不开车,可以在宽阔的广场上看大屏幕、放风筝。在他看来,这就是因城市综合体而形成生活圈;而

奥体,甚至桥北,早年都以住宅大盘云集而闻名,就该是以大型居住区集中而形成的生活,它们最终也会引发大型商业投资商入驻。

在一些非新城、非大手笔翻新的新区域,也会有因楼盘的社区商铺而形成的小生活圈。比如城东通了地铁,地铁紫金站外一家楼盘的商铺顿时热闹起来,因为周边几站路之内的楼盘居民们终于有个地方可以逛逛了,毕竟坐地铁很方便。这样的商铺能迅速使楼盘成为该区域的人气聚集地。

»游戏规则

先问问这几个为什么

大部分人都在观望政策和楼市的发展。住宅市场已被各路人马分析透彻。但不是每个人都能有实力去投资商铺写字楼的,它对我们选住宅房也有帮助,到底该如何慧眼识珠?

南京问策商业管理顾问有限公司总经理苏晓晴表示,购物、休闲、娱乐观念也发生了很大变化,它们已不仅是买东西、吃饭,也不止休闲、休息,更重要的是相互交往、获取信息,甚至

是接触社会与享受生活的一种方式。

苏晓晴表示,开发者应当问自己这几个问题:“我是谁?”“我为什么要做这个商街?”“我为谁做这个商街?”“我做这个商街目的是什么?”而选择者无疑也是从这几个为什么去研究开发商、同时针对项目运营模式、人群定位、赢利目标等方面做出了解,这样能做出自己的判断。

快报记者 孙洁 费婕

»游戏开始

哪里会成为新价值高地?城市不同区域价值峰谷的变幻莫测。本期《金楼市》将关注哪些新生活圈?选取了哪些楼盘进行价值评级?

敬请关注B26 - B31版



城北
新CBD

新江东
生活圈

命运

晓庄
国际广场

命运

左邻
右里

机会
?

南部
新城

