

# 关注“商业地产直播间”—— 从海量项目中找到能赚钱的

政策调控,不少开发商积极调整销售策略,有的缓建住宅,有的改推商业,有的重新规划。今年市场上的商铺、写字楼、酒店式公寓三大类型商用物业将集中上市。据不完全统计,将有22个新项目亮相,总体量达100万平方米。

2011年南京商业地产市场的主体上市量集中在江宁和江北。商业配套比较落后的江北,由于居住人口的增多,多以社区Mall为主。今年上市项目主要有天华硅谷、天润城、金城丽景和明发外滩生活中心等。天华硅谷此前推出的商铺销售情况火爆,后期还有100-200平方米的社区沿街商铺。此外,华东Mall的开业也将开启江北商业新时代。

江宁与江北完全不同,普通的社区商业在江宁彻底变成了中小型的商业综合体。比如协众财富广场、21世纪国际商业中心、铂金华庭广场、左邻右里商业生活广场等。地铁一号线南延线激活了江宁,也带动了这些地铁上的商业兴起,百家湖商圈与大学城商圈应运而生,不少业内人士对江宁商业前景看好。

商铺、写字楼以及酒店式公寓三大类型物业即将迎来井喷期。商铺方面,城北的晓庄国际广场、金城中央、鼓北财智广场,城东的金陵尚府等今年都有商铺推出;写字楼方面,河西上市量不小,南京万达广场预计将有25-30万平方米的写字楼分期上市销售,金奥大厦预计也将推出

部分写字楼,凤凰和熙文化广场预计在4月前推出40年产权的写字楼,面积200平米以内,可以自由组合,均价1.7万/平方米。此外,城中的东恒双门楼项目,江宁的翠屏国际金融中心等项目均有写字楼销售计划;河西栖庭和碧瑶花园,城南德盈国际广场、蓝岸3G、城中的中央金地都在酝酿推酒店式公寓。

此外,值得注意的是,今年的市场,依然有不少体量的大型商业综合体亮相。包括超过7万平方米的郑和国际广场、21世纪国际商业中心、同曦大都会和雨润国际广场,仙林的东城汇,城东的森林mall和城南的德盈国际广场、明发商业广场,江北的明发城市广场等。

业内人士表示,商业地产的业态中,写字楼和酒店的业绩与区域经济,尤其是第三产业的增长相关;而零售商业则与社会消费品零售直接相关。今后几年,启动消费是中国经济的一大看点,因此,商业地产的发展前景值得看好。

快报记者 费婕

海量上市,分布广泛,类型多样,潜力各异,谁是优质项目?值得投资?需要细细研究。本期起,《金楼市》推出“商业地产直播间”。关于商业地产的置业与投资之道,您有任何疑问或疑问,都欢迎拨打84783628、84783536、84783545与我们联系。

## »动态播报 商业地产贷款 基准利率上浮

近日,记者对南京市包括工行、中行、农行、建行、交行、浦发等银行摸底调查后发现,商业类地产的贷款标准也在发生变化。目前,只有中行、建行、兴业、交行、深发展几家银行还在执行基准利率上浮10%的标准,且享受这一待遇往往还有附加条件。兴业银行要求贷款人将贷款全额的10%放在该行办理一年存款,交通银行则要求用这10%的款额购买保险或者黄金产品。“最低能按10%贷款,主要是根据存款和个人情况。但最后审批下来也有可能是在15%-20%之间。”光大银行的一位信贷人员这样告诉记者。

更多银行已开始上调商业类地产贷款利率,工商银行在基准利率的基础上上浮15%,浦发银行上浮20%,民生银行上浮20%-30%,农行上浮30%。由于商业类地产的贷款年限只有10年,以贷款100万计算,如果基准利率保持上浮10%,则总利息为40.94万元,上浮30%,总利息额就增长至49.3万元。

网博公司总经理孙海表示,部分银行上调商业类地产贷款利率的行为,虽然会缩小客户群,但客户的质量得到保证。如果银行普遍提高商业类地产贷款利率,“商业产权商铺可能会被划分成小份额,从而吸引中小型投资者”。

快报记者 杜磊

## 万达中心 擎起国际商务标杆

据悉,南京已建成的最大规模商务中心万达中心,在南京新江东即将盛大亮相。总面积超过40万平方米,业态设计5星级酒店、精装小户型、5A级写字楼、底层商业的航母级商务项目在南京商务界中引起了轰动。

大连万达集团创立于1988年,已形成商业地产、高级酒店、文化产业、连锁百货、旅游度假五大产业,企业资产1400亿元。计划到2012年,企业资产2000亿元,年销售额1200亿元,年纳税200亿元,成为世界级的企业。

迄今,万达在全国50余城复制70多座万达广场,“一个万达广场,一个城市中心”正是这样令人称奇的大气魄,让万达集团一次次创造了商业地产的神话。

位于新江东的万达中心是大连万达集团在南京开发的大型商务中心。它位于集庆门大街,占据江东含金量极高的土地,紧靠地铁二号线集庆门大街站,周围公交线路多达20条,过江隧道的开通实现了南北无缝对接,机场高架的畅通也保证了商务往来的效率。万达广场内的购物中心、商业步行街、5星级酒店、国际公寓、5A写字楼等各种业态交叉辉映,资源互动共赢,集购物、超市、休闲、商业步行街、餐饮、影院、健身、娱乐等为

一体,联手众多世界知名商家,共同打造一站式生活圈的繁华。并且广场内还配置了3个总面积近5万平方米的大型城市广场,拥有约7000个机动车停车位和30000余个非机动车停车位,车位规模创下南京之最,如此开阔的环境、交通配置,都是传统商业中心无法比拟的。坐拥着大型综合体的繁华优势,鼎沸的人流所带来的就业与创业需求,都将推动商务中心的成熟和发展。万达中心以高起点发展,崛起势头无疑将使河西CBD成为南京商务新主场。

据国内某峰会面向全国范围内商务区的评选,南京河西新城被评为“中国10大新地标商务区”之一,南京市政府为了打造河西企业总部集聚规模,引进一批世界500强与大型跨国公司、国内500强企业、上市公司、行业排头兵企业总部或区域总部或企业部门总部入驻CBD;一批金融、研发、科技型企业入驻CBD。另外,2014青奥会在河西的举办势必辐射城市新一轮的大发展。河西区域未来蕴藏的巨大潜力,将带动板块的经济增长,为其商务区的发展带来新一轮财智浪潮,万达中心所在的新江东板块更是成为地标商务区中的核心。

**3G小户+奔驰smart**  
 = 总价35万起

精明小户 THE SMALLER THE BETTER

3G小户

不受限+抗通胀+好钱景的投资小户  
 城南 精装 地铁 送全套家电 最精明的投资小户 现房发售

52461166 52461599

www.ky3g.net

开发商:南京康瑞房地产开发有限公司 全案代理:南京中百达

