

# 商用物业跃升楼市“第一主角”



国家统计局日前发布的《2010年全国房地产市场运行情况》报告显示,在住宅调控政策频出的背景下,2010年办公楼和商业营业用房销售面积分别增长21.9%、29.9%,而销售额分别增长31.2%和46.3%,创下近年来最高水平。北京师范大学金融研究中心主任、博士生导师钟伟表示,2010年住宅的销售面积只增长了6%,商业地产的销售面积增长了接近40%,未来商业地产受调控的影响更小,它的增长将更显著。更直白地说,未来房地产行业的第一把交椅将是商业地产。

□ 快报记者 费婕 实习生 偶晓敏

## »市场火 500万的商铺一天卖光

限购令出台不久,不少开发商欣喜地发现,前来咨询购买商铺、写字楼和酒店式公寓的客户越来越多。在南京网上房地产本月的销售排行榜上,商用物业表现抢眼,主打酒店式公寓的盛世公馆本周位居销售排行榜第一,其他如明发商业广场等不少商业地产项目也都纷纷跻身前十。

在河西,宋都美域500万的商铺一天就卖掉,现铺,28000元/平方米。“住宅都过2万了,商铺才2.8万,性价比不错,不管调控不调控,我都会买。”这位投资人显然挖到了潜力股。据悉,宋都美域推出为数不多的65-500平米沿街商铺以来没有任何宣传和广告就卖得差不多了。同处河

西的凤凰和熙文化广场即将推出约200套写字楼,均价17000元/平米,目前至少有400位购房人登记购买,甚至有一个大客户意欲买下整栋楼。

位于城南的明发商业广场目前已无沿街商铺可售,其他楼层商铺也仅剩最后十来套。

卖得快,受关注度高,只是商业市场火热的一个表现,其另一表现则是不少商用物业的优惠逐渐缩小。比如凯润金城、长江路九号、莱茵铂郡、诚基百家湖小公馆等多家商业性质楼盘的优惠正在逐步减少或取消,甚至有项目已经开始酝酿适当提价。

位于城中的凯润金城,酒店

式公寓在售3号楼刚入市时,其5、8、15层有优惠,全款9折,商贷9.2折,但到了1月18日就取消了所有优惠。城南雨花台区的蓝岸3G目前推出了100余套精装小户型酒店式公寓,均价是13000/平米,目前是全款付清9折,按揭9.3折,折后价为11700元每平方米,但据售楼人员介绍,之前的折扣更大,达到了8.8折,也就是说,目前的房价已经比之前涨了260元/平米。

江宁的诚基百家湖小公馆单价则涨了100元/平米。在3月份推出的时候还有每平方米1180元的优惠活动,但是经过记者调查,目前的优惠活动是每平方米1080元,单价16000元/平米。

## »观点冷 买商铺要“放长线钓大鱼”

南京问策商业顾问有限公司总经理苏晓晴认为,从宏观上来说,商业地产的发展是城市化进程中必经的过程,“十二五”规划表明了对城市化进程的重视,所以,目前可以说是投资商业地产的好时机。不过,需要提醒的是,投资商业地产不同于投资住宅,以往的住宅投资是“炒房”心态,投资人往

往希望在短时间内获得收益,但投资商业地产并不能在短时间内获得回报,不能用一种急于求成的心态来炒作商铺,而要用“养”的方式“放长线钓大鱼”。

南京泰邦投资顾问公司总经理包天雷指出,目前对于商业地产的关注主要是受住宅限购的政策影响,并不完全是市场需

求所致,是相对“被显现”的需求。在通胀预期压力下,投资者手中的钱需要出口,住宅投资的出口被堵住,商业地产成为替代的出口之一。不过,任何投资都是理性的,即使商业地产的投资需求是类似跷跷板的一头“被翘起”,只要是顺应市场自身的规律就不会产生严重的后果。

## »延伸阅读

### 挂牌土地都姓“商”

根据南京市土地储备中心的数据,2010年南京共挂牌65幅地块,成交地块共计51幅,其中包含商业性质的地块为19幅。而2011年至今,南京一共只挂牌出让了9幅土地,而每幅地都和“商”字沾了边。

记者注意到,2011年南京国土局挂出的9幅地块中,有5幅纯商业金融用地,3块商住用地和一块商业混合用地,总的出让面积约为56.04万平方米。其中,3月3日拍出的NO.2011G07商住两用地块占地面积就有34.10万平方米。而在目前挂牌待售的6幅地块中,除了NO.2011G09地块、NO.2011G08地块、NO.2011G04地块以外,其他几幅地块中的商业性质用地面积均在1.5万平方米以下。

雅居乐南京雅居乐地产副总经理邵晴分析认为,南京最近推出的几幅商业地块多为小面积地块,想要实现规模开发比较困难,这客观导致活跃在南京商业地块拍卖市场上的多是中小型企业。“不过,在限购令的影响下,商业地产越来越受关注。雅居乐正在寻找合适的时机,不排除拿下商业地块的可能。

“在住宅限购的背景下,商业地产的密集上市,实际体现了土地中心作为市场经营者所做出的选择。”天诚不动产研究所副所长吴翔华表示,不排除未来商业地块进一步加大上市量的可能。

快报记者 杜磊



## 并非世外·却是桃源

### 第二组团地中海独栋别墅,新鲜上市!

沉醉 | 繁华之地,不尽然都是功成之二; 独处 | 世外桃源,也并非皆为风流雅二; 鹭港, 纯独栋水岸别墅, 南京主城10分钟车程外, 从属于城市边缘, 紧邻城市, 却独蕴自然, 咀嚼田园风光, 谱写全入生活札记: 清晨, 庭院里争艳绽放的玫瑰枝上珠露, 准备插花的你, 竟然不知该剪那一朵; 日暮, 伴着红霞鸟唱, 忙碌在菜园里翻土栽苗, 收获果实; 品味菜根潭里自机农的野趣; 鹭港, 睿智人士尊享真正“桃花源里可耕田”的诗意生活!



- 南京半小时都市生活圈, 真正别墅第一居所
- 原生态绿地, 起伏不凡人生
- 40000平方天然水岸, 上风上水淡泊情怀
- 纯独栋别墅, 林水相融
- 立体式精装别墅, 组成一方私家领域
- 全方位贴心服务, 足以匹配尊贵人生

☎ 025-86518188 | 项目地址/销售中心: 中国·来安汉河新区NO.9 | 投资方: 香港金太阳集团  
开发商: 金润泉房地产开发有限公司 | 行销代理: 弘睿地产顾问

本种楼盘仅供参, 楼均以政府有关部门核准为准, 开发商保留解释权

