



## 仙林商铺卖出河西价

### 32000元/m<sup>2</sup>, 市民为啥挤破头?

近日,仙林商业综合体项目东城汇以32000元/m<sup>2</sup>(负一楼均价)的价格热销,当天回款4.5亿,掀起城东一股抢铺飓风。这一价格甚至超过河西大部分的社区商铺,直逼万达广场底商售价。有人说仙林被商业饿疯了,也有人说这是一笔稳赚不赔的买卖。怪了!

### 现象

### 3000人抢铺 日进账4.5亿

6月5日,东城汇在国展中心开盘,3000多组客户到场抢铺,开发商准备的凳子根本不够坐,不少客户只能被迫站在拥挤的过道中等待购买。据开发商提供的数据,开盘仅两小时,东城汇负一楼商铺即被抢购一空,294套商铺当天去化九成,销售额高达4.5亿。

戴德梁行某负责人介绍,东城汇负一楼均价为32000元/m<sup>2</sup>、首层均价45000元/m<sup>2</sup>、二楼均价25000元/m<sup>2</sup>,面积区间从16m<sup>2</sup>-200m<sup>2</sup>不等,最低总价40多万,开发商自持40%,年

收益6%-8%以上。该人士认为:“这样低门槛、低风险、高回报的产品在全南京都较为稀缺。”

热销之余,也有部分消费者表示疑惑:“仙林暂时不是成熟板块,纵然产品和开发商有一定的吸引力,但毕竟是几十万的大投资,究竟这个区域的商业现状如何?投资潜力有多大?”据记者了解,目前仙龙湾在售的6米挑高沿街商铺均价为38600元/m<sup>2</sup>,而河西万达广场商铺均价则在30000元-80000元/平方米,均为数百平米的大面积商铺。

### 调查

#### 现状一:社区商铺冷清

某业内人士分析,城东由于地理特征及历史原因,商业多以分散形式存在,缺乏大型集中式商业体。不少住宅项目虽配建有社区商铺,但也难成气候。以仙林某知名小区配建的社区商业为例,目前几乎全为餐饮类店面,业态单一,缺乏统一规划,且辐射能力有限,只能吸引本社区内的部分消费者。

即便如此,城东社区商铺的价值依然被看好,记者电询发现,亚东城167m<sup>2</sup>大型商铺月租金为1万元。业主表示,铺面一直在升值,准备出售,租期最长只签三年。

#### 现状二:高不成低不就

在仙林有限的集中式商业体中,仙林金鹰主打高档消费,由于缺乏大批城市白领消费人群的支撑,目前人气仍然有限;大成名店则走中低端路线,由于后期管理不善,“脏乱差”的情况严重,整个购物场所黏上了一层

黑乎乎的油污。人口处约20m<sup>2</sup>见方的公共区域,月租金高达2500元。

某业主诉苦道:“开发商卖完铺子就拍屁股走人,现在租没人租,买没人买,业主们都吃了大亏。”

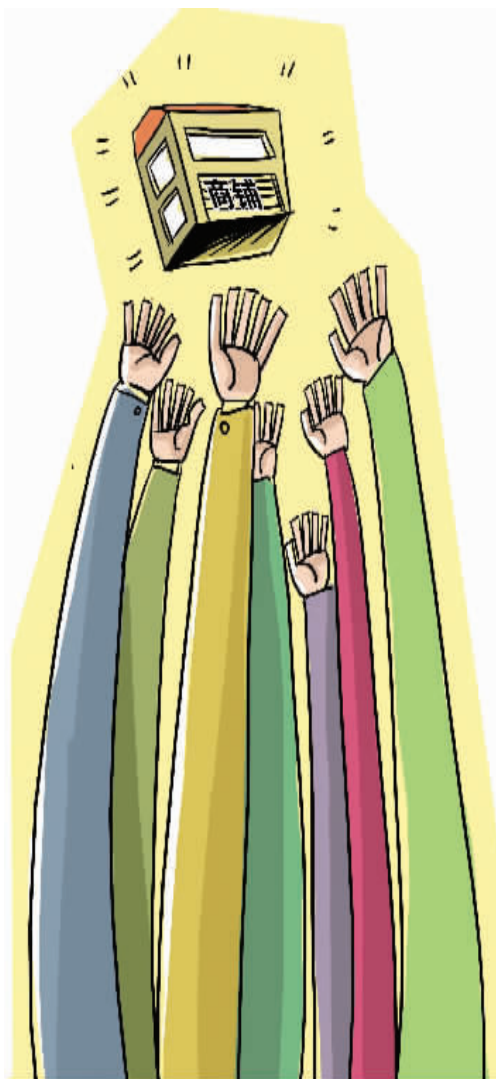
南京问策商业管理顾问有限公司总经理苏晓晴分析道:“就仙林的情况而言,适合打造区域商业中心,中端消费场所更符合受众需要。”

#### 现状三:中档商业一枝独秀

据调查,主打中档消费的爱尚街区是目前仙林中心最成熟的商业体,由于人气旺盛,邻近地铁,铺面升值快,持铺的业主都只租不售。

其中,沿街新建的20m<sup>2</sup>铺面年租金为6万,地下层10m<sup>2</sup>-15m<sup>2</sup>小铺面年租金也需4万-5万。除租金以外,大部分位置较好的门面都需缴纳高昂的转让费,某美容院的租户介绍:“我们右手边那家不到20m<sup>2</sup>的小门面,去年转让费5万,今年提到了7万,左手边的更贵,转让费至少10万。”

(下转B30版)



一铺难求 漫画 俞晓翔

本期  
导读

楼战一触即发  
B30

都市圈房新热  
B36



## 金城丽景®二期

### 最满意的作品之一,来自法国庄园的灵感 还原生态居住环境,精雕细琢公园般景观

从纽约中央公园到伦敦海德公园,从东京银座中心公园到巴黎拉德芳斯,每一座城市上都有一处典藏艺术的风光。在南京,在“金城丽景”,正演绎着又一处公园风景,并致力为人们实现美好的生活。

#### 大师手笔,彰显不凡诞生精品社区

著名外籍景观设计师:欧英华先生(柏景设计)“CIHAF中国十大最具影响力设计师”、“羊城杰出贡献外籍设计师”

#### 不是大盘,造景花费却超过2千万

金城丽景——桥北精品小盘社区,6年磨一剑,坚持倡导“绿色生活、活力生活”,荣获2010年南京公园地产称号。

#### 力邀大牌,生态人居创建桥北标杆

新加坡柏景景观设计公司  
“CIHAF中国建筑第一大品牌影响力景观园林设计公司”  
“EIA建设优秀协作单位”

新加坡柏景景观设计公司著名外籍景观设计师:



#### 选购婚房的四大黄金准则:地段,总价,配套,户型

【地段】桥北核心,离桥北仅500米之遥;【总价】77万元起,高性价比;【配套】弘阳广场/百安居/肯德基/嘉年华主题乐园/大洋百货/片米埃影城/金陵商务酒店/苏宁电器/沃尔玛/九班制幼儿园【户型】户户赠送5-8m<sup>2</sup>实用面积,两房变三房,三房变四房。

☎ 025-58577999 销售中心:大桥北路华东MALL正对面  
开发商:南京新鸿都 行销/代理:弘泰地产顾问

