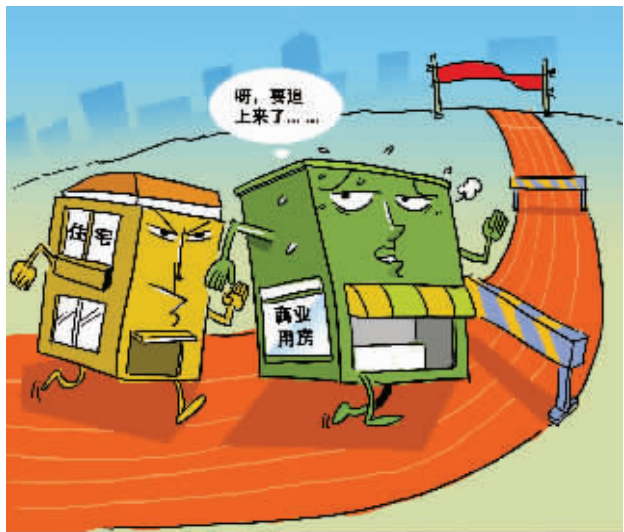


多家房企抢占商业地产高地

存量过大,下半年商业地产未必火过住宅

鼓北财智广场,有投资人豪掷千金买下13套商铺;中海凤凰海岸前不久刚刚开盘,均价4万的38套沿街商铺当天销售近8成,同期推出单价2.8万的156套精装住宅当天仅卖出4成;在镇江万达广场,有南京投资人一掷500万当场拿下一套商铺……

下半年,商业地产是否还能延续热销局面?记者从南京网上房地产获悉,数据并不那么乐观:商铺市场待消化存量高达272万平方米,写字楼存量略低,也达到76万平方米。按照今年上半年的消化速度,至少需要好几年才能卖完现有存量。



两强相争,谁能胜出? 漫画 俞晓翔

存量惊人 成交只占存量的一个零头

南京网上房地产的数据显示,目前商铺可售面积2923587.94平方米,已成交面积为197489.37平方米,去化率仅6.75%,目前还有272万的待售量,其中也包括一些开发商自用持来出租的商铺,按照现在每月4万左右的消化量,预计目前市场存量需要好几年才能卖完。写字楼可售面积995349.4平方米,已成交面积为235196.5平方米,去化率23.62%,比商铺略微乐观。

记者了解到,已经到来的7月又会有一批商业项目上市,包括苏宁名都汇、赞成领尚、弘阳壹号、融侨世家、保利香槟国际、左右阳光、南京万达广场等。还有部分项目为了保证蓄水,开盘时间不断推迟,比如翠屏新天地、森林摩尔商业街区等。

据粗略统计,除了7月即将开盘的几大商业地产项目,下半年计划上市的还有鼓北财智广场、森林摩尔街区、郑和国际广场、翠屏新天地等。此外还有雨润国际广场、同曦大都会、紫金新庄等数十个商业综合、商铺、办公楼、商业小户型公寓等新商业地产项目蓄势待发,预计总上市量超过100万平方米。

待建量惊人 商业用地成交超过住宅用地

业内人士分析说,住宅遭限购迫使越来越多的开发商转战商业地产市场,有的放弃住宅地块改拿商业用地,有的停止住宅开工改为商业先行,有的延缓住宅销售提前上市商业部分以期加快资金回笼……

近期,万科首度公布其三大商业产品线入市,将通过“住宅+商业”的无缝衔接,尝试从区域购物中心、社区商业系列,再到写字楼系列的商业产品形态开发。

事实上,在全国各地的土地拍卖市场,一线开发商拼抢商业地块的现象时有发生。就在南京,今年上半年,万达获得六合一大幅商业地块,金地栖霞尧化门竞得一商住用地。

记者了解到,2011年上半年,南京共挂牌30幅土地,成功拍卖29幅,流标1幅,已成交地块含有商业的有19块,(12块纯商业地块,7块为商住混合)。同去年,2010年全年土地成交含有商业的有24块,其中纯商业地块11块,而今年半年就已经超过了去年全年的量。

投资提示

人均商业面积 已超国际标准

“按照通用的国际标准,人均商业面积1-1.2平方米是正常范围。超过这个数值就说明商业饱和,投资回报率降低。”何亮特别提示投资人。他进一步分析,“商业项目施工量已达500万平方米,加上存量272万平方米,总量已超过770万平方米了,估计已经接近或超出国际标准。总而言之,商业的发展已经超过了城市化的速度,令人担忧。”

“下半年应该还是住宅当道。”中原地产研究总监张君预计。新浪乐居主编王小军也判断,就算限购令政策不松动,因为各种破解政策的可能性存在,住宅仍然会成为下半年的资金首选。 快报记者 费婕

导读

免费看房车周六出发
参与热线96060

>>B31

金盛17年专业运营保障 国际建材家居广场主力店已强势进驻

谁引爆了中央门?

不限购 百万总价40-60m²金铺 全城竞藏

日客流量30万,中央门商圈辐射城市内外
中央门商圈,定位为大众化经济实惠型商圈,结合南京长途汽车站、南京商厦、南京火车站进行网点布局,近邻江北,面向鼓楼,同时有数条交通干线从该地区经过,具有既服务南京又辐射外地的商业功能。然每天30万的人流量,年高达100亿的商品成交总额,使中央门商圈未来发展潜力不容小觑。



40-60m²核心旺铺,百万引爆中央门商铺投资底线

鼓北财智广场,紧邻长途汽车站,位居中央门商圈核心,集商业、办公于一体,打造12万平米商业航母。40-60㎡独立产权融金旺铺,打破主城商铺投资底线,只需百万内,便可抢购中央门商圈产权旺铺,尽享主城稀缺财富资源!

38.8亿巨资斥入,中央门商圈将自我救赎

中央门商圈业态零散,自而中低端及外来客群为主,始终扮演新街口及湖南路商圈的互补角色。而作为未来华东商品集散中心,南京重点商务商务区,中央门商圈提档升级在所难免。青奥会前,下关区政府联手相关企业投入38.8亿元,用于商贸设施、道路基础、河道环境整治、绿地工程等建设,数年内,中央门商圈将焕然一新。

所难免。青奥会前,下关区政府联手相关企业投入38.8亿元,用于商贸设施、道路基础、河道环境整治、绿地工程等建设,数年内,中央门商圈将焕然一新。

12万平米商业旗舰,引爆中央门一级商圈价值火山

中央门商圈以火车站、长途汽车站为中心分为三级,商铺价值依次逐级递减。在商圈黄金地段,建立极具影响力、辐射力和标杆性的商业项目,是中央门商圈提档升级的关键一步。而位于中央门商圈核心的鼓北财智广场,以12万平米商业综合体的姿态强势入驻,将抢占商圈制高点,成为引爆中央门商圈蜕变的排头兵。



鼓北财智广场
GUBEI FORTUNE BUSINESS PLAZA

财智专线

57181818 51806888

项目地址:建宁路31号(中央门长途汽车站旁)

开发商:南京昆斯兰置业发展有限公司
投资商:金盛集团 营销策划:中原地产(南京)