

商业地产“逐鹿”镇江

一段时间以来,国内各大中小房企纷纷进军商业地产,并转战三四线城市,拉开了中国房地产开发的“第二战场”。镇江作为沪宁线上离南京最近的三线城市,自然也在各家房企的战略棋盘之上。

【热铺】 商业地产项目遍地开花

据了解,镇江现在规模大、业态丰富的商业地产项目如雨后春笋般涌现。苏宁在镇江大市口的核心位置拿了位置最好的地块,项目建成后堪称镇江商业地产“巨无霸”;镇江万达广场则算是镇江目前建成的首个超大型的商业综合体项目。记者还了解到,包括万达广场、财富广场、九润商业广场、常发广场、旭辉·时代城、东方伟业广场、冠城商业中心在内的诸多商业项目陆续成为楼市主流。

据悉,这些项目不少已经面市,万达广场、九润商业广场商铺销售已经接近尾声,财富广场二期、常发广场、东方伟业广场、旭辉·时代城、冠城商业中心也在近期相继入市。

近日,记者在走访一些综合体项目中发现,东方伟业广场、旭辉时代城、永隆城市广场商铺开盘,铺源一经推出,立刻受到了众多置业投资者的追捧,并获得了良好的销售业绩。新政之下,如此销售状况与住宅销售市场冷淡的情况形成了鲜明的反差。另外,冠城商业中心还未开始销售前,客

户上门量众多,销售前景乐观。“镇江之前的商业水平不是很高,像原来的一些小型商业广场根本就发展不起来,也难怪其他城市的人对镇江的印象不是很好,评价称没有上海、南京这些大城市那么繁华有活力。最近万达广场开始招商,苏宁也进来了,镇江市中心的商业气氛将被明显带动起来,对镇江的未来我还是有比较大的期待。”镇江市民程先生表示。

【热地】 近期出让土地多挂“商”字

2009年12月4日,万达集团镇江润州区项目土地成功摘牌。2010年3月19日苏宁广场奠基。一个又一个房企扛起镇江商业地产复兴大旗。

记者从镇江国土局了解到,2011年镇江第五期、第六期国有建设用地挂牌出让公告表明,在这两期出让的17块土地中,其中商业用地占到了30%左右,商住用地则高达59%,仅有11%的用地为科研用地。

最近,招商地产在镇江有了动作。据悉,2011年5月19日招商地产竞得位于镇江市主城区的两幅地块使用权。两幅地块出让面

积分别为19.04万平方米和12.91万平方米,成交价分别为20.1亿元和10亿元。根据公告,招商地产竞得的地块位于镇江市主城区东部,北临长江,西侧紧邻北固山公园。土地用途均为城镇住宅、批发零售、商务金融及公共设施用地。据悉,今年商业地产的开发将成为招商地产的发力点,此次镇江拿地备受业内瞩目。

【热议】 投资商业之前需做调研

南京网博研究机构总经理孙海认为:“镇江商业地产火了是意料之中的事情,其实就像南京一样,住宅市场的冷淡期一定程度上催热了商业地产。镇江最近出让的土地几乎都与商业有关,也显示了政府对于商业地产发展的重视。”

“虽然目前商业地产很热,但是是否所有的商业地产都值得投资?这点需要商榷。投资人需要判断项目的整体规划布局是否合理、项目所处的地理位置是否具有极大的发展潜力、项目的未来是否具有升值潜力,以及是否拥有一套完整的产业链和战略规划等等。所以,投资还是需要谨慎。”孙海补充道。

见习记者 胡海强

闻香品茗,紫庐业主聚会落幕

周六,位于紫金半山中的紫庐在小区的“林语山”中举办了一场别具情趣的千年沉香与名茶品鉴活动。林语山中浓荫蔽日,阵阵清风吹过,闷热不再,凉意顿生。在观山轩中欣赏香道表演,在叠翠亭内品尝甘甜茗茶,眼前是郁郁葱葱的紫金山景,身边是高耸青翠的原生古树,耳畔是婉转清灵的古筝弹奏,可谓形、色、香、味、意俱全。

紫庐沿用了具有中国传统建筑神韵的新中式风格,清新淡雅,正如当天活动所品鉴的香道和茶道一样,都有着悠远的历史和韵味,在这个具有浓厚中式风情的社区内,品茶闻香可以说是珠联璧合,别具韵味。之所以独具匠心地选择了这一活动方式,不仅是为了给客户一次非凡的感官体验,也传达了紫庐的独特神韵。三山环抱中的紫庐绿荫环绕,仅10米之遥的紫金山密林赋予紫庐浩瀚大气的外在之美,清新秀雅

的社区内景营造风韵婉约的内在之美。如同沉香之名贵,名茶之内涵,以及香道与茶道背后的深厚历史,半山紫庐同样给人以意境深远,耐人品味,价值稀缺又值得收藏之感。

闻香品茶的同时,大家还参观了紫庐新推出的下沉式庭院样板间,并颇有兴趣地详细了解了新近推出的两幢房源。既有可咫尺观紫金的“亲山第一排”,也有前观紫金山,左拥林语山的06幢房源。一位老先生对119㎡的户型颇有兴趣,他表示这里最打动他的就是环境,清幽宁静,社区精而不杂,新中式的建筑与紫金山搭配得很和谐。而且119㎡的户型还赠送一个设备平台,后期可作为房间使用,很实用。他说:“总价200多万,性价比很高,我回去一定要再让家人一起来看看。”

活动当天,还有一些老业主带着朋友前来参加,他们表示不少朋友听说了紫庐位居半山



紫庐实景图

的位置和环境,非常感兴趣,这次也借机带朋友亲身感受一下,把紫庐推荐给身边的朋友,共同结束紫金半山,感受大隐隐于世的生活。

投资商铺,金盛传授投资真经



鼓北财智广场效果图

住宅限购令的出台,导致商业地产持续火热,大量投资资金涌入。如何才能找到最具投资价值的商铺,金盛鼓北财智广场告诉你。

商铺投资的暴利时代已经过去,高额的转让费和各项税费,已经使商铺的投资收益趋于平稳。目前,商铺投资的安全性和持续经营的稳定性才是投资关键。

安全性和稳定性兼具的商铺必须符合三个重要标准:那就是优势地段、实力开发商和优质经营主体。金盛集团打造的鼓北财智广场正符合这三个重要标准。

鼓北财智广场地处中央门,中央门商圈以火车站、长途客运站为核心,商圈价值分为三级并逐级降低。鼓北财智广场恰恰位于中央门商圈第一级,占尽地段优势。

鼓北财智广场的开发商为金盛集团。金盛集团是中国租赁制家具卖场的创始人之一,成立17年以来,从江东门的第一家装饰城,到1998年的龙江百货,金盛集团在15城拥有卖场超过200万平方米。如今已成为年营业额逾数亿,业务涵盖家居卖场、百货零售、房地产开发三大产业的大型

民营跨国企业集团。

金盛集团拥有专业的团队和丰富的商业运营管理经验。鼓北财智广场将采取售后返租模式,销售返点的确立就是金盛集团以其15城的实体卖场租金为考量和论据,通过缜密的租金反推法得出的。

鼓北财智广场的开发商和经营管理公司都是金盛集团,这为商铺后期的经营管理和投资者的稳定收益提供了保障。市场上售后返租的商业项目并不少见,然而它们的开发主体和经营主体往往是分离的,以合作的形式来保证运营,这样的商业运营模式存在隐患。金盛鼓北财智广场开发和运营主体为一体,避免了这种隐患,保障投资安全。

金盛鼓北财智广场,12万平方米商业航母,集商业、办公于一体。40-60㎡独立产权小铺,打破旺铺投资底线,只需百万以内,就可得到中央门核心商圈产权旺铺,享受主城稀缺财富资源。

价格撬动市场

仙林悦城认筹:日访问过千人

7月份,楼市传统淡季不淡,不少楼盘凭借理性的价格定位,成功突围。其中首付9万起,被奉为南京“青年居住样本”的仙林悦城项目成为继碧桂园之后,南京东的又一置业热门。

7月9日,仙林悦城项目正式开始认筹,据记者观察,当日现场来访客户超过1000人。不少客户从早上8点钟开始在售楼处外排队等候,气氛异常火爆。

据现场优惠公示显示,仙林悦城在低首付、低总价的基础上,1万元诚意金可抵2万元房款,不同付款方式还有相应的优惠,优先认筹者还可获得额外奖励。

为回馈客户的热情支持,仙林悦城项目紧急推出周末“夏日拍卖会”特别活动,泰国芭提亚双人双飞6日游仅1元起拍。现场更有逾百台家电和购房现金券等待归属。奖项有限,目前咨询者很多。

仙林悦城位于仙林东路6号

南大东侧,以40万平米规模树立人文居所楷模,以三重公园打造天然绿色生活,未来更将以已建成地铁2号线、建设中地铁4号线和规划中地铁15号线等3条地铁,30分钟无缝对接主城生活!

好房子人人买得起!仙林悦城,地铁精装两房,首付只要9万起!高品质、高附赠、高价值回报、低首付、低总价!仙林悦城以“新三高两低”的理念,为南京市民打造了幸福的地铁公园城生活。

仙林悦城64㎡-106㎡的魔术空间,配有约2000元/㎡精装修,均超值赠送11-14㎡一间房,实用率最高达96%。精装两房加上附赠面积实际有76㎡,总价仅55万起不限购。项目所在区域共享政府数百亿的投资配套,周边拥有十余所高校和13平方公里液晶谷的超大规模高知客群,无论是自住还是投资都具有巨大的潜力。

(肖文武)

华菁水苑开盘:日成交近百套

7月10日晚七时,一向备受购房者和媒体瞩目的华菁水苑举行了开盘仪式,活动时长两个半小时,VIP客户按照排号顺序依次进行选房,当晚选房认购94套,取得骄人成绩。

据悉,华菁水苑此次一期开盘最低折扣为93折,8060元/㎡起售,一期共推出154套房源,全为9-11层小高层。作为江宁大学城区域的纯新盘,7月份又是楼盘上市的去化率,近7成的去化率,华菁水苑如何在不久的蓄水期里能做到如此让人惊讶的成绩呢?

十几万三房家,满足了很多刚需对置业的梦想。价低品质却不低,别墅区环境、大学城生活配套,给生活又添加了许多自然和人文气息。8060元/㎡起的价

格,但在景观、智能化等基础配套上高标准起步,且针对性强,所以更能获得刚需客户的青睐。

86㎡三房,109㎡四房,房间自由度做到最大,南北通透是最基本要求,布局合理、尺度方正,一切为刚需量身定做的最具利用率的户型,深得不少客户的认可。特别是86㎡N+1户型,享受赠送的同时,凭借小高层建筑形态的阔绰尺度、高舒适型赢得了刚需客群的喝彩,当晚去化95%以上。

据悉,该项目二批房源正式接受咨询,面积段在保留热销户型86㎡三房、109㎡四房基础上,增加122㎡尊贵三房,户型结构理想。相关人士介绍,全新营销体验中心、景观示范区即将呈现。

科技赢得未来

朗诗双盘两月热销已超十亿

近日,蓄势已久的朗诗绿色街区在奥体中心科技馆举办了二期第二批房源的开盘活动,当日,吸引了近千人次到访参与现场选房。朗诗绿色街区成功延续一期及二期首批房源的热销势头,热销逾7成。与钟山绿郡再次双盘联袂唱响楼市热销神话。

据初步统计,过去两月内,南京朗诗双盘热销已超10亿。

朗诗绿色街区本次开盘日下午4点整,奥体中心体育科技中心馆内人声鼎沸、热闹非凡,逾千名购房者到场参与现场选房。此次朗诗绿色街区推出20号、30号两栋楼共计211套房源,其

中20号楼为剥去装修后的新品“自由版”房源,30号楼则为经典版科技精装房源。

此次公开的户型面积有63平米的一房、88平米和89平米的两房以及118平米的三房四种,最小户型面积63平米最低总价59万起,吸引了众多刚需、改善型群体的关注。现场63平米的一房在一小时内迅速售罄,其他户型面积房源也去化得火热。目前,售楼处仅剩余少量88㎡、89㎡和118㎡优质房源可供选择。感兴趣的客户可以到项目现场参观体验,夏季清凉住活动业已全城启动。

专家考察朗诗绿色人居中心

7月8日,国家“绿色建筑行动”的专家领导——国家发改委环资司副司长谢极、能源研究所所长韩文科、环资司副处长李博寻、能源所副研究员张建国、博士谷立静、主任康艳兵一行在江苏省发改委、江苏省住建厅及朗诗集团的陪同下,参观了朗诗绿色人居展示中心。

该中心面积逾1200平方米,包括空气、温湿度、节能、声、光、厨卫、老年关怀、收纳、绿化和梦想影视厅等十个展厅,是一个面向公众普及绿色生活常识、展示朗诗绿色人居理念的创新平台,旨在将朗诗多年来与国内外的专家、合作伙伴共同研究

的绿色人居思考和经验呈现。

谢极表示,我国的建筑节能令人惊讶,不仅居住舒适度不足,对环境造成的影响也很大。他认为相比欧洲、日本等发达国家很早就开始在绿色建筑方面的尝试,我国在绿色住宅方面的探索才刚刚开始,朗诗所展现出的绿色理念以及绿色科技应用能力,在行业内部也起到了很好的示范效应。

最后,各位专家还参观了朗诗钟山绿郡的样板房,亲身感受了朗诗科技住房的舒适度和人性化。体验后的嘉宾们赞不绝口,纷纷表示期待朗诗在未来的绿色人居之路上有更大的突破,带领中国住宅进行“绿色革命”。