



从投资角度讲,商业地产回报远超过住宅地产,当然风险也相对住宅更大。好商铺,不仅与开发实力、开发模式、运营能力密切相关,所处地段、规划前景、商圈氛围同样决定其未来价值。在南京已经发展成熟的河西新城中部CBD区域,一个大型城市综合体近期华丽现身,因为国际国内知名商家的纷纷抢驻在数月之内声名鹊起,一时之间,商铺价值不断提升,租金行情一日千里,更有知名商家慕名而来,已然一铺难求——这就是嘉业国际城,集结了好商铺的所有标签,堪称南京商业地产界的投资“胜经”。

□快报记者 费婕

嘉业国际城购物中心 南京商业地产界的投资“胜经”

■ 商铺投资宝典

选对开发品牌

上市公司嘉凯城,城市综合体运营专家

专家提醒:投资一个商业项目,首先应当了解开发商和运营商之前开发运营过的项目,这是购买商业地产的基本保障。

嘉业国际城购物中心为上市公司嘉凯城旗下嘉业房产打造。嘉凯城在建项目的产品业态多样化,涵盖了普通住宅、精品住宅以及商住综合业态,产品功能齐全。据统计,住宅类在建项目有名城公馆、上海徐汇中凯城市之光、湖左岸等一线城市项目,也有湖州阳光假日、登封中凯·龙城、东方天韵等二、三线城市项目。同时,基于多年城市综合体项目开发经验,目前已在上海、南京、杭州、苏州等大中型城市运作多个城市综合体项目,无锡嘉业国际城等大型区域综合体项目处于开发中。嘉凯城在发展地产、开发业务多元化之时,就商业资产管理架构多方面进行了深入研究,提升商业资产运营能力。同时,嘉凯城还积极寻求外部合作,目前已与家乐福等多家世界知名企业达成战略合作意向。

跟着规划走

青奥城、海峡城、CBD二期全面启动

投资商业物业要特别留意政府规划。如果选择购买的是商铺,则留意以后是否有地铁、公共设施的配套,以保证充足的人流。

距离青奥会已不足千日,在刚刚结束的青奥1000天倒计时大型活动上,“加快河西现代化、建成城市新中心”的千日行动计划被提上日程。未来,南京将采取多种措施,提升河西功能品质,将河西建成代表城市发展方向的现代化国际性城市新中心。

2011年起,南京市政府全面启动河西CBD二期、青奥城、海峡城建设,预计未来2-3年,河西将

成为省政府重点打造的“泛长三角区域金融聚集区”,五年后这里常住人口将达到60万以上。

嘉业国际城购物中心正处于河西中部地区核心中央商务区,拥有商务和商业双核驱动,同时还辐射中部高档居住区众多知名楼盘,此前,这里并无沿街商铺可售,如今,嘉业独家推出的10间钻石旺铺是极为难得的投资机会,在河西不可多得,在南京中心区域更是难得一见。

跟着大牌走

Hermes、周大福、苏果SG都来了

有没有大型零售连锁商家进驻是衡量商铺价值的另外一个角度。“大商家一般都非常挑剔,他们都有一批专业的人负责选址。”

嘉业国际城购物中心已于2011年9月盛大开业,约36000平米的精致购物空间,约50余家品牌店铺阵容,集主题购物、美食、休闲、娱乐于一体,凭借优越的地段和强大的辐射力,目前已有周大福、苏果SO GOOD精品超市、韩国DF设计师品牌集成店、御尚旬府、真知味泰尚房、向阳渔港美食汇等国际国内知名品牌商家入场经营。

更值得一提的是,10月初,法国顶级时装和奢侈品品牌Hermes大陆总代理负责人从香港飞临南京考察商业市场,在政府商贸行业有关领导的陪同下,考察了嘉业国际城购物中心和香港周大福嘉业国际城旗舰店,当提及嘉业国际城购物中心首层的十间店铺正在进行产权销售时,该负责人和香港随行人员异常兴奋,因为在香港,像这样的店铺根本不会出售,这位负责人当即表达了强烈的购买欲望。

11月初,这位负责人委派随行人员对此进行了数次市场调研和分析,最终决定买下两套总价2000万元的嘉业国际城首层商铺进行战略投资。足见这座河西首个第四代生活方式购物中心的魅力所在。

关注开发模式

综合体、街铺投资回报最高

按照商业地产理论,商业地产开发一般分为三种模式:市级商业中心、社区商业中心和便利型商业。市级商业中心一般属于大盘开发的商业地产,其建筑形态往往是以购物中心和商业街区的形式存在,专业术语就是“城市综合体”,不仅总开发面积大,其中单体商业项目的体量也大,从产品形态来讲,除了商业还有写字楼、酒店这样的产品配套。这种商业地产项目的开发是以区域或整个城市的购买力为依据,以区位及交通条件的优越性为基础。嘉业国际城位于河西CBD核心地段,写字楼、酒店、商业街区、购物中心一应俱全,是一个典型的综合体。

商业地产专家认为,从三种定位来看商业的价值,相对于后两种商业中心来说,市区商业中心的回报要比后两种物业的回报大得多,但由于市级商业中心的开发难度大,所以投资风险也相对更大,投资者在选择商业地产投资的时候,需要从自己的经济实力以及对商业地产知识的了解程度上综合评估。

此外,投资城市综合体商铺一般分为两种情况,一是临街商铺投资,二是商场内商铺投资,两种物业投资各有利弊。但大品牌一般都青睐临街商铺,成熟商圈的临街商铺更蕴藏着无限潜力。

嘉业国际城购物中心由嘉业房产全资成立南京嘉业商业管理公司对购物中心进行长期商业经营管理。此次推出的10间钻石旺铺同样是高抗跌性、高保值性、高成长性商铺,开发商给投资人的回报丰厚:经营培育期内给予店铺买家最少6年、最长10年的经营期租金稳定回报,第一二年每年6%,第三四五六七八九十年每年8%,共6年44%,10年76%,开创河西奥体中心街铺销售带稳定租金回报的先河!



购物中心外观效果图



购物中心内景效果图

■ 项目链接

河西CBD旺铺600万起售

嘉业国际城购物中心以其独特的主题形象雄踞南京CBD核心、庐山路和奥体大街交会处,采用国际先进的精品购物中心运营理念和管理模式。

中央公园家乐福店和红星美凯龙奥体店两大国际品牌主力店进驻! 2011年9月盛大开业,约36000平米的精致购物空间,约50余家品

牌店铺阵容,集主题购物、美食、休闲、娱乐于一体,为南京中央商务区带来一场新的时尚生活盛宴,成为河西CBD新的商业地标和CBD商圈商业的中坚力量!

即将推出一楼十大街铺,均为成熟商铺,面积100-200多平米不等,总价600万-1100万元,单价5.8万元/平米左右。

财富热线:025-86462929 87702861
接待中心:河西CBD庐山路188号嘉业国际城一号楼
开发商:南京嘉业房产