



新街口10万/平方米,湖南路10万/平方米,河西CBD ? 万/平方米

# 南京下一站中心 未来升值空间至少一倍

## 价值解析

### 新街口商圈: 最贵商铺超10万/平方米

10万元/平方米,最大面积1500多平方米,最高一套总价超1.5亿元!这是近期新街口一家在售楼盘为其商铺打出的价格。新街口商铺之所以敢标出天价,关键还在于其显赫的地段。

事实上,据苏晓晴介绍,通过租金倒算的方式,一般月租金乘以300元即为商铺单价,按照

他的推算,新街口目前最有价值的商铺单价绝对超过10万/平方米,最高能达到15万/平方米。

“只可惜新街口从未有过商铺直接对外销售,一般都是持有型居多。加上新街口多为集中式商业,产权分割上有问题,所以并不适合一般投资人购买,已经有过失败的先例。”他感慨说。

### 湖南路商圈: 商铺价值不输新街口

湖南路是全国十大著名商业街,湖南路商圈闻名全国。发展十年多来,已然成为南京第二大成熟商圈,目前日人流量高达12万人次。

自2000年以来,苏宁环球购物中心、苏宁银河购物中心、北京华联仓储超市、图书城等商业巨头见势纷纷抢先进驻,湖南路商圈已进入商业升级换代的转折点。根据2005年南京市商

业规划,湖南路商圈在原有的基础上扩大了5倍,未来湖南路商圈将形成现代化、规模化的、地上地下互动的商业中心。

据苏晓晴介绍,从最初发展至今,湖南路和新街口类似,一直未有大量商铺上市销售,唯一卖过的就是苏宁银河产权商铺。“从价值上来讲,湖南路的商铺价值基本不输给新街口,最贵商铺单价也超过10万/平方米。”

### 河西CBD: 目前单价仅5万/平方米

由此看来,南京最顶级的两大商圈均与普通投资人无缘,最佳的商铺投资机会究竟在哪里?

2002年,南京市政府选择以奥体为内核的河西中部地区建设中央商务区。CBD以国际化为标准,被定格为现代化新南京的标志区和城市新中心。市政府和机构连续几年高强度的投入,使河西CBD已经成为继新街口后南京新的城市级商业中心,孕育着不可限量的发展机遇和空间。

按照规划指向,河西被列入与新街口、南部新城并列的三大城市中心。更值得一提的是,在河西中部地区基本成型的同时,青奥给了河西新的机遇!2011年伊始,南京市政府全面启动河西CBD二期、青奥城建设,在未来2-3年内,河西将成为省政府

重点打造的“泛长三角区域金融集聚区”,五年后这里常住人口将达到60万以上。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。

“河西是目前南京最有潜力的板块,而且在整个河西最先成熟的就是CBD板块,这里不仅可以辐射商务区,还可以辐射到中部大规模的居住区,所以人气有保证,按照国际惯例,同区域商铺价格应为住宅的2-2.5倍,目前河西中部住宅单价多在2万元/平方米上下,商铺价格5万元上下算是比较公道的。”

苏晓晴预测,按照河西已有的规划前景,未来发展成“城市新中心”之后,其商铺价值必定要追赶新街口和湖南路,价值翻番只是时间问题。

从商业地产理论上讲,一般一个城市有几级商业中心,第一级是都会中心(城市CBD),目前南京有三个,一个是新街口,一个是河西CBD,一个是南部新城(未来)。第二级是区域中心,如南京的湖南路,第三级是地区中心,如南京的龙江、新江东,第四级是社区中心,即社区商铺。南京问策商业顾问有限公司总经理苏晓晴特别提醒投资人,“商铺投资的最佳选择在地区中心,在此投资会产生立竿见影的效果!”

□快报记者 费婕



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

## 最新动态

### 河西CBD■熟铺■带租约 嘉业十大钻石商铺只待慧眼

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汇处,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把持其右!此次推出一楼十大接铺均为成熟商铺,面积100-200多平方米不等,总价600万-1100万元,单价5.8万元/平方米左右。

嘉业国际城购物中心已于2011年9月盛大开业,约36000平方米的精致购物空间,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商圈商业中坚力量!

周大福、苏果SO GOOD精品超市、DF设计师品牌集成店、知音琴行、一伍一拾创意家居、天一手机、艺海棠、博艺轩、瑞漪翡翠、嘉宝丽珠宝、艺元素、真知味御尚旬府、真知味泰尚房、向阳渔港豪食汇、膳庄住家菜、盛湘汇、新海天咖啡、可颂坊、橘HOUSE果汁、日出茶太、杜柏瑞、魔锅坊麻辣香锅、九佰乐、乐潮汇KTV、时代今典影院、爱丽琪女子SPA、红帽象动漫乐园、

东宣造型、静界瑜伽、振道跆拳道、玫瑰湾手部护理、融SPA、新海天会所、哈尼熊儿童摄影、奇乐儿、亲亲袋鼠婴幼儿教育、快乐星猫动漫衍生店、电玩魔毯、我学英语等数十家国际国内知名品牌商家已经入场经营!

嘉业国际城购物中心超额配置32组滚动电梯、8组垂直升降电梯动线设施!停车场空间设计商场化,从地下就开始提升购物中心的经营档次,在古城金陵尚属首例!街区全天候中央空调系统,使逛街彻底成为一种休闲和享受。

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,精心呵护投资者的商业资产,使其获得长期稳定的收益。

高抗跌性、高保值性、高成长性也是国际上CBD中央商务区商用物业的主要特质,嘉业国际城购物中心同样不例外,首层街铺在购物中心的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%,第三至十年每年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!

## 延伸阅读

### 上市公司嘉凯城(000918) 提供实力后盾

投资商铺,选择具备实力的发展商至关重要。

嘉业国际购物中心为上市公司嘉凯城旗下嘉业房产倾心打造。嘉凯城坚持市场导向,并结合区域特点,提供不同的产品满足市场。目前公司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,基于公司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在开发中。

嘉凯城在发展地产开发业务多元化的同时,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。