

不让商城变“伤”城

[最新关注] 大规模造MALL隐忧

当下，南京河西正经历历史上声势最浩大的造MALL运动。剔除已开发完毕的嘉业国际购物中心、中泰国际广场、新城市广场、河西南京万达广场，未来几年，总体量高达数百万平米的20余个城市综合体将陆续亮相，包括中海环宇城、新江苏苏宁广场、奥体苏宁广场、龙江苏宁广场、雨润国际广场、金鹰天地广场、南京世界贸易中心、首创天迈广场以及上海申龙开发的百万平米级的综合体。

虽然未来河西大中型城市综合体数量近20个，但已正式建成并投入使用的项目却寥寥可数。如总建筑面积105万平米的华新城，时隔7年，商业物业尚未面市。而建成的城市综合体中，已经有部分问题逐渐暴露。以嘉

业国际购物中心为例，一位知情业内人士告诉记者，嘉业国际购物中心项目设计动线存在问题，令购物中心几乎都被写字楼包围住了，且每层的业态设置也较为随意和混乱，没有相对统一的主题。

[往期关注] 售后返租型商铺慎选

如果开发商实力不强，“售后返租”型商铺还是慎买，很可能你收不回租金还赔了本。在2013年3月15日的《金楼市》中，你能读到活生生的案例：中泰国际广场的商铺业主们，被拖欠5个月租金，随着红星美凯龙的撤出，未来收益更堪忧。

据悉，中泰国际广场1-4楼的7万㎡商铺，出售给2800余户小业主。红星美凯龙在2009年进驻，2012年8月

31日合同到期后撤离。江苏海峡商业管理有限公司的相关负责人透露，大部分业主已经拿到了3个月租金，公司也在筹措资金，一切都会按照承诺书执行。她坦承，目前公司的资金压力非常大，“红星美凯龙在这里经营3年来，状况非常不理想，但是业主每年的租金还得正常支付，导致我们公司每年都遭受巨额亏损。”她同时向记者证实，公司正在积极调整业态，往餐饮和百货的方向调整，“包括台湾太平洋广场在内，我们目前都在多方积极洽谈引入。”

一位知情业内人士告诉记者，中泰国际广场走的是商铺分割销售的老路，后期统一管理有诸多障碍，而引入了红星美凯龙这样当时就已类同性很强的主力店后，则更加难以提振人气了。

现代快报记者 周映余

与住宅产品不同的是，商业地产偏向投资领域。因此，“商业地产”栏目更加偏向对趋势的分析，这是部分读者极为关心的内容。在房地产投资领域，很多时候说不清是住宅地产投资价值高，还是商业地产投资价值高，有的时候甚至两者都不是最佳投资时机，“商业地产”栏目会在其报道中穿插对于投资的理解，和读者共同分享心得。

随着出国留学和移民的人数越来越多，“海外楼市”栏目应运而生。挖掘国际楼市新闻，提供权威时事置业资讯，让你不出国门也能了解到海外楼市的现状。在国内楼市如此火热的背景下，海外楼市又有哪些值得关注的地方呢？是美国楼市下行迎最佳抄底机遇还是伦敦房产失去投资价值？挖掘热点事件或新闻，给读者提供海外置业或者移民海外的参考指导。

“抄底”欧洲楼市 时机成熟？

[热点聚焦] 欧洲多国房产南京开卖

前段时间，亚洲首富李嘉诚旗下的长江实业及和记黄埔陆续宣告欲抛售百佳超市、上海陆家嘴东方汇经中心OFC写字楼和广州西城都荟广场，将投资目光盯上欧洲。实际上，不少中国投资者被限购，或对国内投资前景判断不明，也已将不动产投资目光转向欧洲。

关注海外楼市的投资者不难发现，除了多年前就在南京开卖的加拿大、澳大利亚、美国房产之外，近两年越来越多的欧洲楼盘信息涌入南京，除希腊、塞浦路斯、拉脱维亚外，据记者了解，有专业房产代理机构年内或将英国、葡萄牙房产等带到南京推广。

“南京投资者的目光越来越开阔，加上留学、移民需求增加，一向比较吸引中国人的欧洲，当然会在房产投资推广方面具有吸引力。”南京福润投资有限公司总经理李培表示。

据英国国家统计局近期公布的最新数据显示，英国2013年1-8月的房价同比上升3.1%，伦敦的房价更是上涨了8.1%，而助推英国尤其是伦敦楼市高涨的主要动力来自于今年四月英国政府推出的放款激励购房计划。英国最大的房屋中介公司winkworth中国部总监王冰女士告诉记者：“近几个月，英国房屋的成交量非常活跃，我们相关业务量上涨了10%。同时葡萄牙房产也值得关注，最新发布

的‘黄金居留许可计划’中，申请人仅需购买该国50万欧元以上的房产，2-3个月便可成功获得葡萄牙居留权，投资期满5年后，即可申请成为葡萄牙永久居民。”

[置业提醒] 政策风险要提前防范

与投资中国楼市类似，投资海外房产时刻都要关注因经济引发的楼市调控政策。“比如，西班牙房产的价格不算高，政府还出台一定的激励政策吸引海外投资，但所售的部分房产是政府指定的，甚至有的房产可能拿不到产权证。”王冰坦言。

当然，投资者也不能一味听信中介机构的介绍，比如经常有代理机构说“经济已经见底”“房产投资时机显现”“抄底美国”等，但实际上一个国家的经济复苏不是短期内就能实现的，投资者要有自己的判断，或通过亲戚朋友等多方面的信息来综合判断。

另外，对政府政策要准确理解，以免误读。比如西班牙政府公布的“投资西班牙超过50万欧元，便可获得该国居留权”，并非简单的“购房移民”。去年也曾有中介机构推出“投资塞浦路斯30万欧元可获得居住证”，也曾被误读为“购房移民”政策，但实际上并非如此简单。

希有生活总经理王安南也提醒，海外投资金额一般至少几百万元以上，因此了解投资项目的背景和前景都至关重要。

现代快报记者 张玮玲

疯得了！ 二线学区房也跟着涨

“快乐淘房”栏目是《金楼市》关于二手房的专题报道区，在这里，二手房买房的点点滴滴都被记录下来，作为读者的买房参考。

近日有数据显示，最近一年来，南京主城二手房价格涨幅为18.47%，部分学区房的房价涨幅甚至高达三成。“学区房本来就供不应求，加上较大的涨幅，更是让家长抢破了头，房价自然涨得快。”一位专门从事学区房交易的业内人士分析道。

一线学区房房源告急

虽然孩子才两岁十个月，但家住雨花台区的王先生已经急吼吼地在仙霞路附近为儿子买好了学区房，70多平方米的房子花了200多万元。“目前住的这套房子的贷款还没还完，顶着压力又买了一套，图的就是个好学区。这不，才买了两个月，单价已经涨了快2000元了。”他为自己的决定感到庆幸。

而实际上，据资深学区房经纪人王先生透露，南京学区房自十年前开始，房源就一直比较紧张，这两年更是达到了严重的供需不平衡，“十年来，造就了几家老牌的专营学区房的房产中介公司，也促使近两年更多的中介涉足学区房领域。”

尤其是一线学区房供不应求。任佰间房产经理王磊告诉记者：“一线学区房的供需早就失衡了，只不过由于总价过高，加上贷款遇阻，买家一层层被过滤，才促使供需比例稍有缓和。”据了解，50平方米以下的小户型学区房已经难觅踪迹，即使出现一套也会快速被抢购，单价达38000元/平方米甚至更高。即使二线的房源，诸如赤壁路小学、南师附小、游府西街小学的学区房，卖出26000元/平方米以上的

价格都是正常现象。

四季度房价或将企稳

从9月份以来，南京甚至全国都出现房贷放款难的情况，加上总价动辄超过150万元，导致不少家长买不了或者不那么容易买学区房。房主当然更希望买房人一次性付款，但他们也很少因为全款买房而让价，“一来因为学区房本身保值性好，房主很少会因为全款而让价，其次是学区房真的不愁卖。”港厦房地产剑阁路店店长庞萍告诉记者。前几天才卖出去一套力小的学区房，总价将近300万元，房主没有因为全款做丝毫让步。

对于后市，王磊认为，如果不出台大的调控政策，第四季度的学区房价格很难再出现前9个月那样大的涨幅。“今年全国房价出现大幅上涨，给各地都带来了压力，所以初步预计肯定会有动作来尽量控制房价继续上扬。总体看房价会以平稳为主，不过也要根据市场供求关系来决定。”庞萍表示，正常情况下，房贷下款需一两个月，现在成交，距离明年1月有了贷款额度再下款，也仅有两个多月，所以买房人依然会在近期看房，第四季度的成交量应该不会回落太多。

现代快报记者 张玮玲