

高档商场扎堆, 高端写字楼林立

新街口商圈的未来 是否会曲高和寡?

商圈高档化是否带来了购物和商务高成本的隐忧? 在新街口商圈购物, 一套衣服、一套化妆品都要花费数千元, 成本不低; 办公成本更是远远高于河西区域甲级写字楼。戴德梁行数据显示, 截止到2013年年底: 上海甲级写字楼销售均价3.6万/平方米, 南京为2.3万/平方米, 上海甲级办公楼租金报价11.3元/平方米/天, 南京为4.0元/平方米/天。而目前新街口的南京中心大厦的报价为5.5元/平方米/天, 亚太商务楼的报价为6元/平方米/天。业内人士表示, 新街口商圈可供开发的土地有限, 再建写字楼比较困难。但和上海相比, 写字楼租金上升空间是有的, 但目前从实际情况来看, 新街口未来的发展仍然会是商业重头, 写字楼租金能否借梯上爬还是一个未知数。

现代快报记者 蔡旺 王立航



调查

商场 满目高档化, 消费力哪里来?

5月8日, 记者来到新街口某百货娇韵诗专柜。导购告诉记者, 现在的活动是满980减100元, 优惠套装不参与。导购向记者推荐了一款护肤组合产品, 包括洗面奶、柔肤水、精华液、精华乳、早晚霜、防晒乳, 七件产品的价格合计为3460元, 按照促销活动可以减300元, 最终的价格是3160元。“如果提前预约母亲节的活动, 能以1000元购1200元产品。”导购说, 母亲节现场的搭台活动也只是1080减100元, 没有预约活动优惠幅度大。对于一套护肤品为何标价几千元, 导购解释称, 全线产品都是自然植物提取, 不含香精色素, 敏感肌肤、孕妇也可以安心使用。

在另外一家商场男装楼层的迪柯尼男装, 导购向记

者推荐了价格为1580元的男式T恤, 该款T恤设计简单, 可商务可休闲。而且商场现在搞活动, 满398元送168元电子券, 算下来是打七折, 购买的话比较划算。记者注意到, 该专柜一条休闲裤的价格是1680元、一条西裤的价格是2180元, 粗略算下来, 尽管都可以参加送券活动, 在该专柜购买一身衣服的花费至少在三千元以上。台湾某品牌在新街口开出了首家南京旗舰店, 其上衣价格基本在四百元以上, 连衣裙的价格为近七百元。“新开业一些商场的价位还是偏高, 活动不给力, 购物的花费最少也都是几百元。”前来闲逛的杜女士向记者吐槽。目前各大商场夏天的凉鞋已经上市, 价格基本都在千元以上。

记者了解到, 目前新街口很多大型商场多定位于中

高档, 消费者购物花费基本上都在上千元左右。化妆品类大多是兰蔻、娇兰、迪奥等国际一线品牌, 一套护肤品的价格在两千元以上。衣帽服饰也以国内外知名品牌为主, 买衣服的成本也在千元以上, 如果是大衣羽绒服等秋冬季服饰, 购物的花费甚至在万元以上。

商品高档化和高价格背后究竟谁在支撑? 一位商场管理人士告诉记者, 在新街口地区有众多甲级写字楼, 这些写字楼中集中大批中产阶级和精英人士, 人均收入基本上都在5000元上下, 他们的消费力应该足以支撑新街口众多高档商场。此外, 节假日期间, 来自周边的消费者也会带来巨大的消费力, 以苏中、苏北的消费力为主, 他们购物花费一次都在人均2000元左右。

写字楼 青睐国际大企, 涨价后劲不足?

在南京中心大厦, 负责招商的王经理告诉记者, 他们现在可以提供的最小面积为280平方, 大的则为1700多平方。“280平方的只有57楼有, 小面积的很少, 大面积的选择余地很大。”王经理补充道, 1700多平方的是整层楼都可出租。根据客户的需求, 可以隔出相应的面积。在收费方面, 王经理给出的报价并不低, 租金是5.5元/平方米/天、物管费是22元/平方米/月。随后, 记者来到了与南京中心大厦一条马路之隔的南京国际金融中心。负责招商的苗经理说, 目前能够提供的空房间最大面积为480平方, 小的则为一两百个平方。由于开发时间早, 南京国际金融中心出租率比较高, 现在提供的都是合同到期后退出来的房子。苗经理带记者看了400多平方的房间, 其之前的租户为某休闲农庄开发公司。“租金报价是5.2元/平方米/天, 最低就是5元了, 物管费是18元/平方米/月。”苗经理说, 他们的租金比南京中心大厦便宜不

少, 地理位置优越也十分明显。记者粗略算了一下, 在南京国际金融中心租400多平方的房间, 电费、房租、物业费一年的花费加起来为近90万元。

紧挨着南京国际金融中心的某广场写字楼, 经过重新装修, 在春节之后也开始了招商工作。“现在租金是4元/平方米/天, 物管费是16元/平方米/月, 其中包含空调费用, 在新街口的写字楼中性价比很高。”负责招商的杨经理说, 客户可以选择的户型比较多, 既有600多平方的户型, 也有300多平方的户型。虽然是重新招商, 但杨经理对入驻的公司有资格要求, 金融公司就在黑名单之列。杨经理坦言, 尽管是重新装修, 他们不能给入驻的公司提供包月的停车位, 一般只能是临时停车, 费用是每小时6元, 只有租了整层楼的客户可以享受包月停车服务。杨经理表示, 虽然新街口写字楼竞争激烈, 但高性价比足以吸引客户。

与某广场一样, 亚太商务楼也在招商之中。在和负责招商的徐经理通电话时, 他首先就说, 培训、移民、美容美发等行业不能进入大厦。徐经理说, 亚太商务楼的租金是6元/平方米/天, 物管费是23元/平方米/月, 去年的租金比今年要便宜一点。“租500平方的话, 一年的花费是116万元左右。”徐经理告诉记者, 他们只给租赁小户型的客户提供一个车位, 目前入驻的客户不是央企就是外企。然而, 记者查阅楼下的公司指示牌发现, 大楼里的外企、央企并不多, 主要是国内的公司。一名工作人员说, 已经入驻的公司有近20家, 准备装修的有十几家, 最近还有不少来看房的客户, 其中两家世界500强公司是从南京国际贸易中心搬过来的。

记者了解到, 新街口目前众多写字楼近年涨幅并不大, 在投资商看来, 这既是机遇也是担忧。

声音

新街口未来发展的重点在商业

克瑞瑞高级分析师杨洋表示, 目前南京写字楼的供需比是1.42:1, 整体上是供大于求, 但新街口是供需平衡。2012年4月份, 南京中心大厦的出租率为40%; 今年4月份, 出租率为93%, 价格上浮了12.5%。2011年年底, 南京国际金融中心的出租率为82%; 今年4月份, 出租率为95%, 近两年租金仅上浮2.8%。“从南京中心大厦和国际

金融中心的相关数据来看, 新街口写字楼入驻率较高, 租金涨幅甚微。”杨洋说。南京的外企以在江苏的分公司或者办事处为主, 苏州、无锡等地也分流了一部分企业, 对办公产品的需求量不如北京、上海那么大, 再加上存在发展瓶颈, 所以新街口写字楼租金涨幅不大。

新街口作为市级中心商业圈已经得到了广泛认可,

甚至可以辐射到苏北—安徽城市带的中心购物区域。河西的写字楼在增加, 因为配套不完善, 尚未对新街口构成威胁。一位业内人士认为, 新街口超甲级写字楼市场需求旺盛, 不用担心出租的问题。不过由于可供开发的地块少, 开发的成本较高, 再建写字楼比较困难, 新街口未来发展依然偏重于商业。