

# 效仿上海K11与北京芳草地，南京一大波综合体转型 以后的综合体都是“文青”

证大喜玛拉雅中心要建“高山流水”艺术建筑，同曦瑞都广场要打造1万多平方米的艺术场所，江宁金鹰天地定位于充满文艺的风尚综合体……或建筑设计，或物业形态，南京新一波的商业综合体渐渐走上了文艺路线。

久受“同质化”诟病的商业综合体，是否迎来了新一轮转型？业内人士表示，由于零售业受到网购的冲击，今年向体验式的生活中心转型的综合体越来越多，而联姻艺术只是转型中的现象之一。

现代快报记者 杨晔



南京喜玛拉雅中心流动着浓浓的艺术气息 资料图片

## 现状

### 南京多家综合体玩艺术争当旅游景点

今年上半年开业的新街口金鹰生活中心和城东森林摩尔商业街区，算是南京把艺术请进综合体的先锋。其中，新街口金鹰全生活中心引进了中国当代艺术家定位岳敏君的画展，森林摩尔则明确为艺术时尚街区，开放非盈利性的当代美术馆。紧随其后，同曦瑞都购物广场、江宁金鹰天地等综合体都不同程度的将其项目与艺术结合。除却引进艺术馆、艺术展览，更有项目在建筑设计上，进行大胆地艺术创想。近日，有“艺术地产”称号的证大在新品发布会上，展示了南京喜玛拉雅中心的艺术气息，未来这里将屹立起“高山流水”般的城市建筑。

有网友感慨：“照这样看，商业综合体这是要争当南京旅游景点的节奏。”

## 探究

### 电商冲击下综合体转向体验式生活中心

有数据统计显示，目前南京已开业的综合体已超20个，其中一半项目面临运营差、人气淡、招租难的困境，在不少综合体面临生存难的情况下，南京的综合体依然在急速扩张，数据显示，南京规划建设中的商业综合体将超50家，同质化的竞争局面或将越来越严峻。

同时，电子商贸冲击越来越大，更多零售店需转向体验式和服务式新业态。

“引进艺术展览馆，或是打造艺术建筑，目的都是为了增加项目的体验感，从而吸引人气。留住了时间，才能留住消费！”某开发商负责人表示，整体而言，商业综合体是向生活中心转型，除艺术之外，餐饮、幼儿教育、娱乐休闲等体验式主题也是目前综合体打造的重点。

## 打个预防针

### 艺术综合体会否遭遇曲高和寡的尴尬？

从何时起商业综合体开始恋上了“艺术”？365商业地产学院副院长李绍明表示，“这些大多是在效仿上海K11和北京芳草地。”记者查阅资料发现，上海K11和北京芳草地在2013年年中就已经开业，是国内较早将吸金砝码放在艺术主题上的代表。

不过，艺术毕竟不是通俗文化，很多艺术被标榜为“曲高和寡”，这些艺术综合体会否成功吸引人气呢？“第一次确实是被艺术主题吸引过来的，在欣赏这些艺术品时会选择拍照留念。”森林摩尔商业街区的一位消费者表示，后期是否再来光顾则要看这些艺术品是否符合她的欣赏品味。也有消费者表示，主要看购物中心能否真正实现一站式消费与娱乐。

## 纯新盘

### 正荣南京首作润江城 六大系统打造完美生活

2013年7月17日，正荣集团以新“地王”架势正式进入南京。2014年7月19日，正荣南京首作润江城的售楼处即将与南京市民见面。

短短一年时间，从拿地到即将亮相，正荣集团在南京市心目中的形象不断丰富起来，从豪掷亿元拿地，到户型设计细腻、小区总体设计超前、景观投入大手笔等，让南京购房人对正荣润江城充满了期待。

“正荣润江城在户型设计上可谓投入了非常多的心血，首次推出的89-143㎡的全能房型，其中主推的是89-107㎡的全能三房。六大系统倾力打造实用率超9成的超值空间，最小的89㎡都做到三房，额外赠送了一个约10㎡的多变空间，一步到位。”润江城项目负责人表示。

作为南京首作，正荣润江城对户型的设计精益求精，首创了六大系统包括入户系统、厅厨系统、卫浴系统、阳台系统、飘窗系统和升级系统，考虑到了生活的方方面面，使得房屋的实用率达到了90%以上。“以厅厨系统为例，我们设计的所有户型的餐厅都靠近厨房，这样不但增加了面积的实用率，而且更加有家室的脉脉温情。”项目负责人表示。而升级系统则完全是出自人性化的设计，每个家庭的需求都不尽相同，因此每个户型都单独留出一个空间让业主自由发挥。

而且，正荣润江城在产品的打造上更是不惜重金。在小区的整体设计上注重业主生活的便利性和安全性，景观设计方面，小区的园林景观的造价达到800元/平方米，远超一般小区。

## 改善盘持续热卖，仙林南外旁洋房周末加推 栖霞建设30年精工品质 仙林中心羊山湖花园

近期南京楼市的成交量趋于低迷，下半年楼市竞争压力不小。为了抓住青奥期间停工期上市量可能偏少的契机，南京不少开发商抢拿销许，希望通过各种营销手段吸引更多买房人。

与他们不同，凭借着紧邻仙林南外的地段优势和栖霞建设30年星叶住宅的精工品质，上周末低调开盘的星叶羊山湖花园两天热卖近七成。为了满足没能买到房的买房人需求，羊山湖花园本周末还将加推9号楼，126-143平方米的三房、四房户型在仙林中心区域非常稀缺。

### 改善盘销售近7成，品质打动买房人

仙林中心区域是整个仙林地区交通、配套最为完备、便捷的区域，但今年以来普通住宅产品一直相对稀缺。

星叶羊山湖花园不仅位于仙林中心区域，而且紧邻名校南外，为陪伴孩子上学成为很多改善客群选择羊山湖花园的主要原因。

“除了地段好、邻名校吸引我之外，楼盘品质是促使我出手的决定因素。栖霞建设的房子质量好在南京家喻户晓。”和买房人朱先生一样，不少买房人正是看中了栖霞建设30

年星叶住宅的精品品质和良好口碑。

在开盘前，羊山湖花园外立面均已呈现在买房人面前，实景园林示范区的绿化、景观，这在当下依然以卖期房、展示效果图的楼市中并不多见。

买房人对126平方米的三房二厅二卫和143平方米的三房二厅二卫的户型也普遍满意，“实用，舒适，设计合理”。除此之外，一楼带花园的230平方米的户型也受到不少买房人的欢迎。

### 紧邻“南外”，家门口就能上名校

南京主城的名校周边基本都是老旧二手房，而新板块虽然名校众多，但不少都是刚刚成立招生的名校分校，师资力量和教学水平无从考证。而位于仙林板块的南外仙林分校则声名远扬，不少家长为了陪伴孩子上南外，纷纷在学校周边置业。

目前南外周边在售项目除了两家别墅外，就属星叶羊山湖花园离学校最近，开车2

分钟即达。

对于二次置业或改善买房人来说，洋房产品的承受能力更高。除了紧邻南外，羊山湖花园还靠近南师附中，周边名校云集，孩子上学方便，家长接送省心。

除此之外，羊山湖花园比邻南大、南师大、南财、南邮等13所名牌大学，浓厚的学术氛围从小培养孩子人文素养。



### 金鹰二期即将开工，享十分钟生活圈

坐拥仙林正中地段的羊山湖花园，周边配套成熟让业主得以享受更多便利。驾车3分钟即可速至仙林金鹰，5分钟速达亚东地铁商业街，购物、休闲、娱乐、美食随心所享。

据悉仙林金鹰二期即将开工，将引进更多品牌商家、美食餐饮门店，对星叶羊山湖花园的业主来说，又多了一个

休闲、购物、娱乐的高档场所。

除此之外，项目紧邻地铁2号线羊山公园站，实现无缝对接市中心；321国道、仙林大道环绕，可直达中山门、马群和新庄立交。

仙林近期新增的微循环公交线、公共自行车，使业主出行更加便捷的同时提供更多出行选择。

### 134万㎡羊山湖公园，独享山水资源

对改善客来说，除了户型、地段、品质之外，居住环境及自然景观尤为重要。而受限于地段特殊性，主城的低密度产品往往与自然资源无缘。正因如此，群山环绕的仙林板块，稀缺自然资源更显珍贵，为星叶羊山湖花园业主提供了绿色居住环境。

不仅如此，134万㎡羊山湖公园令

业主私享天然山水景致，实现推窗即景。羊山湖公园作为仙林重点打造项目之一，为集休闲、文化、交流、科普、游览等功能为一体的特色生态公园。和仙林板块的其他低密度产品相比，可以说星叶羊山湖花园独享羊山湖优越的自然景观，山水花园洋房名副其实。

(杜磊)

详询电话：86429999