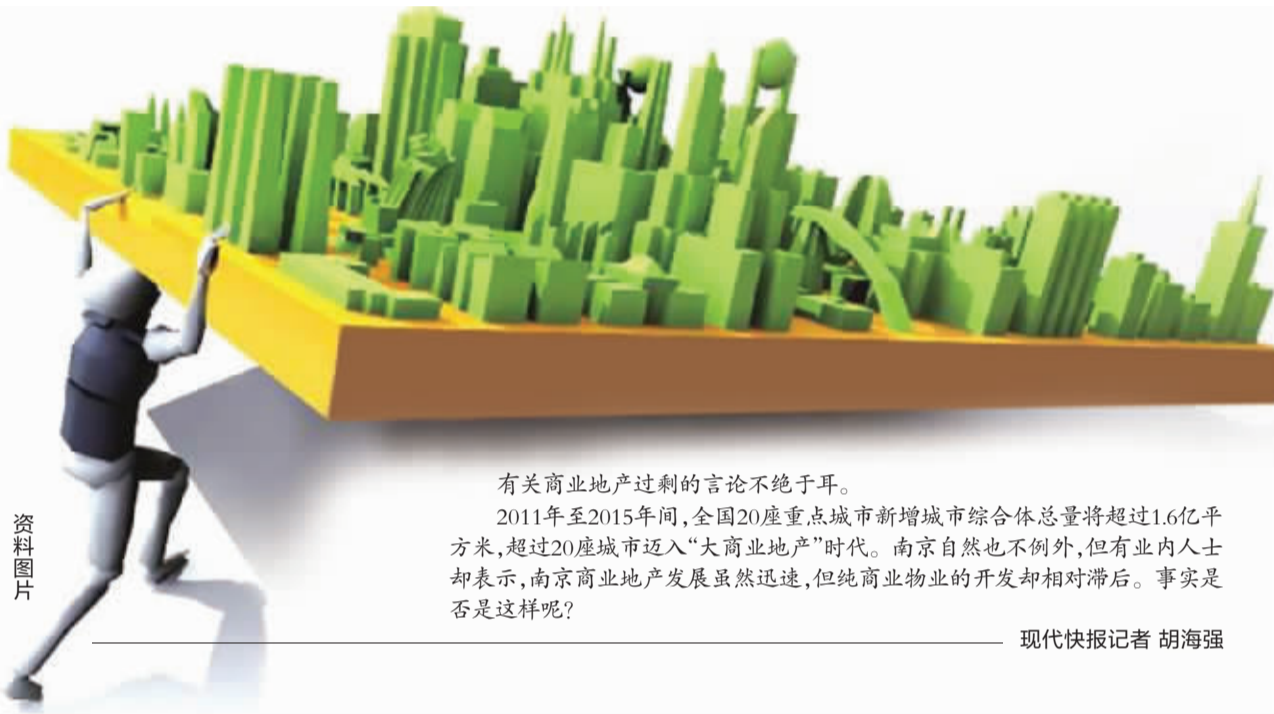


商业地产研究院

写字楼未来几年供应量销售完毕至少需10年
近20年来纯商业开发总量年均增长不足15万方

南京商业地产冷热不均?



资料图片

有关商业地产过剩的言论不绝于耳。

2011年至2015年间,全国20座重点城市新增城市综合体总量将超过1.6亿平方米,超过20座城市迈入“大商业地产”时代。南京自然也不例外,但有业内人士却表示,南京商业地产发展虽然迅速,但纯商业物业的开发却相对滞后。事实是否是这样呢?

现代快报记者 胡海强

与沈阳相比,南京纯商业物业体量不足

为了直观一点,世邦魏理仕环球研究部资深董事谢晨选择了沈阳和南京对比。无论是常住人口总量,还是GDP,抑或城市规模,南京和沈阳在很多方面都极为相似,但在纯商业开发层面,南京和沈阳的差距非常大。“目前南京优质零售物业的全市总存量(含百货)仍在200万平方米以内,而沈阳纯商业开发的体量接近600万平方米,是南京

的近三倍。”谢晨告诉记者。

戴德梁行一份商业研究报告也显示,南京纯商业开发尤其是零售业的发展较为缓慢,目前南京商业市场仍然处于由现代百货、购物中心向城市综合体过渡的阶段,从1995年到2014年这20年左右的时间内,南京纯商业物业开发的增长速度年均不到15万平方米。

商圈单极化,部分区域缺乏商业中心

然而,在现有的南京纯商业物业体量中仍存在局部过热现象,部分区域缺乏商业中心。“六合一百多万人,没有一个购物中心,雨花台区只开了一个购物中心,浦口区也只有弘阳广场一个购物中心,江宁100多万人,也只有两个购物中心,还有两个新区,没有一个购物中心,而新街口商圈还在持续走热。”南京大学不动产研究中心研究员李绍明表示。

李绍明的担忧不无道理,戴德梁行的一份商业报告中

也明确提出了仙林、城北、城东商业中心缺乏的事实,“南京的商业很发达,很多购物中心在全国都有积极的影响力,但不可忽视的是,南京商业布局也不够合理,新街口单极化商圈较为突出。”

金石代理机构一位从事商业地产的资深营销人员的观点颇具代表性:“南京人传统保守的消费心态,和城市布局尤其是人口分布不均匀,加上整体商业开发氛围不足,让商业地产开发不温不火。”

城北、仙林多个商业综合体已在补货

值得关注的是,城北、仙林一些区域的纯商业物业有所起色。

今年南京有10多个商业综合体项目相继或即将开业,其中,城东的森林摩尔、仙林商业仙鹤新天地的开业以及未来的富力水街坊等稍稍弥补了城东地区纯商业物业的缺失。

而一直处于纯商业物业“缺货”状态的城北板块,正在建设一座大型商业综合体,位于城北红山路的常发广场预计2015年底开业,是目前城北板块铁北地区唯一的商业综

合体项目,该项目将拥有大型购物中心和景观生态办公楼,此外,招商地产以11.89亿元总价拍下的迈皋桥G16地块也将被打成一座商业综合体。

东恒置业商业地产人唐先生表示:“南京的副城商业中心正在崛起,呈现多点发展的局面。新街口一家独大的局面短期内还难以改变,但值得关注的是,其他区域的纯商业物业虽然开业速度缓慢,但一旦开业,将有力地推动区域商业业态创新和提档升级。”

多说一句

南京写字楼市场传来警报声

在世邦魏理仕的名单中,多个城市的写字楼市场被预警,南京写字楼未来几年的供应量及目前的去化速度,需要10年以上的去化周期。“南京整体的商业地产呈现一路攀升的状态,这其中办公写字楼物业占据了绝大部分比例,商业中心包括零售物业的开发比例很小。”一位业内人士表示。

据网尚研究机构统计,今年二季度,南京全市写字楼办公物业上市量为24.7万平方米,同比和环比均成倍增长,创下最近一年来单季供应量的新高,而整个上半年,纯商业中心开发的上市量为22万平方米,仅与写字楼办公物业一个季度的上市量持平。



互动热线
84783628
更多楼市信息
请扫“南京买房”二维码

都市圈看铺

买铺来滁州1912

首付10余万享16%年化收益率

“买房来中海,买米去中粮”“买房来金辉,取钱去招商”……类似于这样的“买房体”在近期风靡南京,不少以房产起家的开发商们以此来戏谑“不务正业”的房产后起之秀,并标榜自己才是房地产的行家。那么,买铺又应该去哪里呢?首付10余万,入手总价30余万的商铺,并且可以获得最高16%的年化收益率,这样的理财商铺南京难寻,也难怪有人呼吁“买铺来滁州1912”。

买铺来滁州1912

首付10余万享16%年化收益率

“都说买铺要跟着商业地产专家走,像滁州1912这样的全国连锁商业地产,我们觉得应该也更放心。”在滁州1912,来购铺的人们络绎不绝,不少人都是冲着滁州1912在商业地产运营上丰富的运营经验而来。

从现场来看,滁州1912目前在售商铺总价多在30万元左右。“一般首付10来万就能买到一套商铺了。”现场置业顾问表示。并且,滁州1912采取终身包租的形式,前十年固定收益,将投资风险降到了最低;滁州1912在第十年后可选择继续托管,按照实际租金90%获取收益,也可以按照30万左右的价格将首付十来万的铺子卖给滁州1912。“这样算下来,如果十年后选择回购,年化利率将达到16%;而十年后,若滁州1912的租金能够达到新街口目前租金的一半,那么年收益率将不止16%。”这让现场不少购房人喜出望外,纷纷表示这样的投资方式回报率远远高于市面上一般的理财产品。

“最近不是都喊买房来中海,买米去中粮么,我看买铺就该来滁州1912!”环顾了滁州1912一圈之后,购房人吴先生如是说。

年内即将开业

租金收益兑现进入倒计时

都说投资商铺最需要关注的就是地段,因此滁州1912位于滁州市中心的老市委原址的地段得到了很多投资客的认可,“这里就是南京的新街口啊,你看南京新街口哪个商业是不火的?”吴先生对此也很满意。

而更让他放心的是,目前滁州1912已经进入开业倒计时阶段。事实上,包括舌尚、世纪缘在内的一些店家在8月初已经开始了试运营。在滁州1912现场,尽管只有两三家店试营业,其他建设工作仍在收尾,但街区已经停满了消费者的车辆,一派繁荣景象,足见滁州人对1912的追捧,本地一些已经营业了好几年的商业体都望之兴叹。

据悉,滁州1912预计在年内开业,总投资12亿,其中用在雕塑、景观、灯光方面的投入就超出了4000万,年内即将开业,租金收益即刻兑现。

● 独家优惠

凡现代快报读者,下定即可享独家特别优惠及精美礼品一份;

您可乘坐现代快报周末免费看房车前往售楼处,或自驾前往(自驾读者可享受交通补贴)。

24小时报名热线 96060