

社区商铺的投资客悄悄入场了?



未能赶上江北新区的投资客似乎找到了新目标。进入下半年来,龙湖·金街1899、河西的涟城里、南站的证大喜马拉雅、中南乐尚街的社区商铺纷纷热销。这一次,投资客真的陆续入场了?这些社区商铺投资潮的真相究竟如何,记者展开了调查。

现代快报记者 田倩



最近,社区商铺卖得较好 资料图片

一批大型社区商铺纷纷热销

从龙湖·金街1899沿街商铺8月28日开盘当天便售罄,面积50-300平方米,单价在2万-6万元/平方米;涟城里目前仅剩余几套大面积商铺,面积40-500平方米,沿街一层价格在8万-9万元/平方米,一拖二(一楼二楼打包出售,两层面积相等)价格在6万元/平方米,背街和二楼、三楼的价格在1万-2万/平方米,卖得比较好的是沿街80-100

平方米左右的铺子;证大喜马拉雅沿街商铺一期开盘50多套,目前还剩余3套,面积30-120平方米,价格4万-5万元/平方米,其中40平方米左右的商铺卖得比较好。综合看来,同项目内,中小面积的商铺比较好卖,而目前热销位置的商铺均价在6万元/平方米。

涟城里项目销售负责人霍主任告诉记者,“这里属于高端住宅区,

消费能力比较充足,再加上政府对这边的规划比较有利,未来会有菜场和超市,所以投资者比较放心”。中南乐尚街项目策划柏林告诉记者,“周边老校区和保障房很多,拆迁安置房也多,项目周边无商业,大家购物要跑到马群,再加上铺子面积不大,20-80平方米,总价也低,所以商铺一旦出来就比较火”。

河西多家小区底商仍运营不善

然而,市场上那些曾经销售火爆,运营却惨淡的案例仍不在少数,如河西嘉业国际,商铺一度热销,而如今,很多商家经营惨淡,纷纷退出。易居中国南京事业部总经理平俊告诉记者,这是因为前期动线设计不合理,动线不流畅影响了人流的导入。

龙湖销售主管夏冰月也告诉记者,根据他们的调研,河西和府奥园

等附近几个小区的底商,虽然小区交付已久,但其社区底商运营也较差。

统一管理和运营也未能成为商铺的制胜法宝,搜房网二手房电商集团南京分公司商圈经理徐玉祥告诉记者,汉中门的香港名品街,虽然是统一运营的模式,但由于管理水平较差,致使整个商业街运营相当糟糕,商铺廉价也转不出去。

“目前底商市场的交易和运营还不如5年前,只有投资价值不好的才会出售。开发商持有的好的商铺一般不会出售,如CFC长发中心一开始准备出售,但是看到势头好,就转变模式,直接出租了。商铺投资面临的最大问题就是不好转手,转让费很高,一旦出现问题,投资者不太好抽身”,徐玉祥表示。

个人投资商铺的“一三一”法则

普通人想投资商铺,到底该怎么操作?记者采访了不少商业出售和运营的相关专业人士,整理归纳了“一个中心、三个步骤、一个注意”的一三一法则。

一个中心

选铺子的中心法则是看人流量,人流量是大家购买铺子最重要的参照依据,有了人流量

就有了商机,商业才能活,世联行南京公司商业部负责人葛毅坦言。

三个步骤

步骤一、根据居住习惯定投资区域

从世联行针对商铺购买人群分析发现,底商的购买人群,主要是项目同区域内的人群,购买底商的人基本上都会选择自己熟悉的区域,所以,从消费习惯来考虑,一开始最好就选择自己熟悉的区域,

“目前情况来看,河西的商铺溢价已到了一定程度,已度过比较好的投资窗口期;奥南区域人口密度太低;主城保值增值

大,但可售量少;南站区域是一个动起来的地方,在火车站培养消费习惯,目前来讲不是一件容易的事。江北是一个新拓的市场,人口的外溢催生了新区的发展,但是也需要一个5-8年的时间去培育,江北的投资还是要看人流和交通”,葛毅对此给出自己的理解,区域已划定的情况下,尽量选择大牌开发商,有相应的保障。

步骤二、根据资金实力选择面积

根据自身闲置资金的多少,来定铺子的面积,对于追求稳健

型且实力雄厚的客户,建议选择一楼的、位置好的铺子。

步骤三、根据综合条件估算投资回报率

因为很多商铺在出售的时候,无法准确计算出具体的投资

回报率,但是可以根据周边商铺的租金情况来估算。

一个注意

对于新兴区域的商铺,如浦口新城等区域,建议购买进出口隧道周边的铺子。“一定时间内大家的消费习惯不会改变,新街口

区域仍旧是大家购物的第一选择,对于新区来说,只有在隧道口和交通便利的地方,才有可能吸引大家的“驻足”,夏冰月坦言。

江北绿地榜样红盘 悦峰公馆首开售罄!

继绿地国际花都、绿地云峰公馆项目开盘售罄后,绿地集团在南京再创佳绩。9月28日晚,位于江北的双地铁菁英社区绿地新里·悦峰公馆首次开盘,当晚288套房源全部售罄!

当天,悦峰公馆在河西金陵会议中心开盘摇号,距离开盘还有半个小时的时间,门前已排起了汽车长龙,摇号现场上千个座位也座无虚席。18:30开盘摇号正式开始,现场顿时沸腾,成功买房播报声不断传出。“没想到来这么多人,希望早点抽到我,要不然我看中的房号估计就买不到了!”还在等候的购房者王女士表达了自己焦急的心情,不过最终,王女士还是选到了第二意向房源。

其实早在开盘前的认筹阶段,客户对绿地悦峰公馆就给予了认同。一位年轻夫妇表示:“江北的房价目前是南京比较亲民的,但是纠结于交通的不便,迟迟未买房。而悦峰公馆的交通优势很明显,距离S8高新区站500米左右,可以换乘地铁3号线,比较符合我



绿地新里·悦峰公馆开盘现场

们的买房需求。”

“除了紧靠着地铁,该项目自带商业,还有南京浦口外国语学校高新分校,综合来看,交通、商业、环境、学区都还不错,价格也在接受范围内,所以就买这边了。”另一位南京本地购房者也表示。

据了解,绿地“新里系”产品一直是品质菁英住区的典范与优雅生活的标杆。此次绿地新里·悦峰公馆首开共推出了3、4、15、16号楼,分为平层与复式两大产品类型,面积

段在约70-110平方米。其中重点创新产品为复式房源,楼上生活、楼下狂欢,一上一下,一静一动,满足一家人多样起居生活。而平层户型定位为菁英公馆,是针对城市青年精英一族而打造,创造更个性的生活享受。另外,悦峰公馆位居南京高新开发区核心区,坐享高新产业园“智慧芯”。周边老山、龙王山景区,南大、东大府院环伺,还享有桥北成熟的商业配套,无疑是南京年轻购房一族的首选。

想看北极熊? 来大吉公元“海洋狂欢节”

在中秋、国庆双节之际,各家楼盘的活动可谓五花八门,虽然让人眼花缭乱,但难免有些雷同,做出差异化才是真“王道”。

位于南京老山下的大吉公元,在中秋、国庆的“双节”之际,另类地玩起了“海洋狂欢节”的特色活动,隆重推出“海上明月”和“海洋军团大阅兵”两大特色活动,在活动举办的第一天,就成功地吸引了数百人前往参观。

9月26日上午,大吉公元“海洋狂欢节”活动于项目售楼处拉开帷幕,活动现场安排了个性灯笼DIY及手工月饼制作活动,直径8米的巨型月亮也悄然绽放,并伴有欢乐猜灯谜、许愿树祈福等活动。让人惊喜的是,原本远在极地的北极熊、海狮、企鹅等动物,在此时空降大吉公元,栩栩如生、霸气侧漏的北极熊彰显着极地霸主的气质,引得众多参观者驻足拍照,而另一只极地动物——海豹的表演更是吸引了无数客户关注,在驯兽员的指引下,这只可爱的海豹做出各种高难度动作,获得到场客户的热烈掌声。

恰逢中秋节这个家人团圆的日子,在夜幕降临之际,现场一个直径达到8米,相当于3层楼高度的“巨型月亮”亮相点亮。通体发光的巨型月亮与悬于天际的月亮一起,在老山夜空呈现罕见的

“双月奇观”。

定义为“下一代城市别墅”,2015年初至今,大吉公元的表现,在别墅市场上可圈可点,受到市场的认可和客户的欢迎,大吉公元依山而居,引温泉、冷泉双泉入户,坐享江北新区的政策利好,在交通方面,路网更是四通八达,过江隧道—宁合高速—汤泉出口下即到,由此到达河西和南京主城区均非常方便。此外,大吉全面升华别墅的居住体验感,打造联排、双拼、独栋、合院全系半山别墅,面积138-390平方米,在产品特质上,户型设计合理,两层全明(无地下室潮湿空间),四面采光,南北通透,超宽双厅相连,一层特设老人房,二层豪华观景主卧、次卧。在满足别墅功能性和享受性的同时,充分利用每寸空间,控制面积和总价,打造南京人触手可及的“城市别墅”。(胡海强)