

南京南站旁大型购物中心成大公寓

明发商业广场风光不再,二、三层闲置商铺改成公寓对外出租



▲涂料脱落的天花板和墙壁
◀走廊里晾着不少衣物

快报
调查
热线:96060



扫码看视频

8年前,南京明发商业广场开业,因其比邻南京南站以及多条地铁线的先天优势,在销售之初曾出现“一铺难求”的画面。然而好景不长,近日有市民向现代快报反映,昔日的大型购物中心,商铺纷纷撤离,大量空置商铺被改装成青年公寓对外出租。

现代快报+/ZAKER南京记者 季雨 徐梦云 于露/文 季雨/摄

市民反映

昔日热闹不再,让人倍感唏嘘

明发商业广场于2011年开业,紧靠南京南站以及地铁1号线、3号线,地理位置可谓绝佳,按理说不论是交通,还是人流量都不愁。

不过近日市民向女士向现代快报反映,明发商业广场现在尽显颓势,广场内装潢破败,商铺纷纷撤离。二楼、三楼的闲

置商铺被改装成青年公寓对外出租。“我以前特别喜欢来这边逛逛,这里有超市、有KTV、有吃有喝……我能逛一天。”

然而现在,向女士直言商场太乱了,这么多房客在里面,自己都不敢来了。“以前那么热闹,现在这么破败,真让人觉得可惜。”

记者调查

商铺变身公寓房,楼道成了晒衣场

7月7日,现代快报记者来到明发商业广场走访。在一个入口处,看到了一排晾衣架,不知是谁把衣服和床单晾晒在此处。

记者顺着通道向内走去,发现商场内天花板和墙壁涂料都出现了不同程度的剥落,每层的扶梯都是停止运行的状态,上面还有不少灰尘污渍。下午2时许,本应是客流量较大的时间段,但商场内人烟稀少,偶尔有几个外卖小哥在各个餐饮店内穿行取餐。

顺着电梯步行至二楼,发

现此处原本一间间的商铺,早已被改成了公寓对外出租。从窗户向室内望去,都配置有厨房、卫生间、床等简易家具。基本上每间都住了人,走廊上晒满了衣物。

一楼一家小吃店的老板告诉记者,“我们一楼基本上都做的是外卖,像我们家做实体的店铺还是比较少,流动性很大,有的店做了半个月就做不下去了。”对于楼上的公寓房,该老板表示,“基本上都是外来务工的人,早出晚归,我们也不太能碰得到面。”

专家观点

由盛转衰,各自为政的经营模式是主因

在二楼、三楼的“公寓区”,记者发现在墙壁和走廊房间玻璃上,张贴了数家公寓的出租广告,上面标注长年有房对外出租,并留了电话以供咨询。记者联系了其中一家,对方表示,“我们这边的房子1200-1600(元/月)不等,房型是一室一厅一卫,面积从20-40㎡都有。水电网络齐全,拎包就可入住。现在租得差不多了,就剩下新装修的几间房了。”

对比在同区域的“一室一厅一卫”出租房每月2000元的均价,明发商业广场公寓房的价格可以算是比较低的。

现代快报记者了解到,南京明

发商业广场开业之初,有着近3000间铺面。当时,明发商业广场内的商铺售价在10000元/㎡至60000元/㎡,粗略计算一间40㎡的商铺价格至少要40万元,这个价格还不包括后期的水电和物业管理费用。当时销售火爆“一铺难求”。然而卖得好,经营却不好,明发广场逐渐由盛转衰。据介绍,刚开始这里也曾引进一些不错的商业,还有KTV等娱乐项目,但大量小商铺空置,渐渐地,整个商业广场越来越冷清,不少已入驻的商家相继撤出。

南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华称,类似南京明发商业广场这样大的商业广场,在销售

后就不再对商铺进行统一经营,而是由每个小业主决定出租给谁,从而导致管理各自为政,经营一段时间后就很难维持下去。“因为每个业主想法不一样,当时的销售吸引了一大批投资者,但后期缺乏统一管理。”

“业主收不到租金,没有办法才改成了公寓。所以,投资这种商业广场式的商铺要非常慎重。”吴翔华表示,业主将商铺改成公寓也是不得已而为之。“像明发商业广场这种存量房,商改住是违规的,这样也可能带来一些安全隐患。不过现在最主要问题是,这种经营模式给业主带来了许多的困扰。”

开发商发声

项目已交付多年,有什么问题可以问商管

公开资料显示,南京明发商业广场的开发商为明发(集团)南京房地产开发有限公司。7月7日下午,明发(集团)南京房地产开发有限公司一位工作人员告诉记者,该项目已有多年,项目的用地性质为商业用地。针对现在许多商铺改为公寓的现

象,该工作人员称,“我交付给他(业主)的时候是商业,交付了以后跟开发商已经没有任何关系了,项目已经交付很多年了。我们办的房产证上写的是商业。他自己要住人,那是业主自己的事情,跟我们没有关系。”

此外,明发集团还表示,该项目

已经移交给明胜(南京)商业管理有限公司管理。“有什么问题可以问商管单位,因为开发公司只负责把这个卖掉,交付以后就不归我们管了,这个房子是转给商管公司经营还是(业主)自己经营是他们之间的事,他们自己都有合同的。”

商管回应

老早就改成公寓房了,都是户主自己改的

对于商铺“变身”公寓房,商管单位明胜(南京)商业管理有限公司又是什么态度呢?现代快报记者随后来位于明发商业广场内的商管办公室采访。该办公室一位不愿意

透露姓名的工作人员称,自己只是值班人员,并不了解情况,具体情况要等周一上班上报领导。“这个老早就改成公寓房了,我来这个单位的时候就这样了,但这个都是户主自

己改的。”那么商管单位平时都管理些什么呢?这位工作人员表示,“就平时收水电费,还有公共区域的管理,如果有坏了的地方,进行报修。”

对于明发商业广场“变身”公寓房一事,现代快报记者将持续关注。