

非住宅性质小户型陷入困境—— 新城市虹桥中心是否值得投资?

(上接 B41 版)

那么,柯小姐打算投资的新城市虹桥中心是什么情况呢?为弄清这个问题,记者咨询了新城市虹桥中心的销售人员。售楼小姐坦言,他们这栋楼属于写字楼,不仅享受不到公积金贷款,且如果贷款必须首付五成,贷款年限最长10年,贷款利率也高于普通住宅的利率。她给记者测算了一套位于10楼的53.75平方米

的挑高户型,目前单价16380元/平方米,近期贷款购房他们提供350元/平方米的优惠,所以最终总价约为86万元,首付50%为43万元,需要贷款43万元,以期限10年来计算,月还款额为5300元左右。

每月如此之高的还款压力是否可以以租养贷?她告诉记者,不远处的江苏议事园现在日租金在3元/

平方米左右,这里的保守估计日租金约2.5元/平方米,53.75平方米的挑高户型,估计月租金3000-3500元没问题。但这样看来,投资人如果想以租养贷每月还要支付2000多元的贷款。尽管如此,售楼小姐解释说,他们测算过这样一套房子的年回报率基本能达到6%,16-17年就可收回成本。

出租难 不如住宅类小户型受欢迎

目前南京小户型市场的出租行情到底如何?通常,市场上的这类小户型一类是住宅性质,一类是办公性质。中广置业城中店负责人陈砚冰介绍说,以住宅性质为例,像君临国际、朗诗熙园等几个建得比较早,地段和管理比较好的40-50平方米的酒店式公寓月租金一般在2500-3000元间,天空之都挑高的可以租到3000-4000元。湖南路、中央门地区价格要稍低500元左右。她说,酒店式公寓的租赁普遍存在着空置期比较长的情况,特别是那些在地段、配套、品质、管理、装修、车位等方面有欠缺的项目,租赁往往受到影响。

那么办公性质小户型的出租行情又如何?满堂红置业商业地产部主管柳乐给记者介绍了大行宫区域现有的两家挑高小户型新世世纪广场和龙台国际的租金水平,前者50平方米挑高月租金约3500-4000元,后者月租金3000元左右,同一地段为何价格差这么多?原来,新世世纪广场因为裙楼招商较为成功且物业管理不错,入住率高,自然租金也高,而相对落后的龙台国际国际入住率仅30%-40%。

柳乐特别提出,这种办公性质的小户型所处的商务和商业氛围非常重要,新街口、大行宫、山西路包括规划前景有优势的奥体这些区域风险相对小些,而虹桥这些目前以生活居住为主的区域就很难说。假

设一套53.75平方米的挑高小户型乐观出租3500元/月,年租金4.2万元,86万元购买此房收回成本至少还需20年,如不能顺利出租则更长。

因为目前南京没有实行住宅禁商,需求50-60平方米小户型的小公司的租金承受力大概在2000-2500元,所以大量住宅类小户型以价格优势抢占了小户型写字楼的出租市场,给这类房源带来极大的考验。

新城市虹桥中心未来的转手前景如何,请关注《金楼市》下期报道。读者有何看法与问题,也可通过热线84783628、84783529与我们联系。

快报记者 方芳

■楼盘信息

亚东建发集团 两大地铁楼盘将开盘

以实力著称的亚东建发集团蓄势待发,其麾下的两大板块冠军楼盘均有新一轮产品将于3月开盘亮相,分别是亚东城的五期丽景雅苑与亚东国际公寓的二期三标段,两大地铁楼盘同时推出新房源,尤为引人关注。

亚东城超群之盘更添“丽景”

地处仙林大学城的地铁楼盘亚东城自2005年正式公开以来,连续3年蝉联仙林板块销售冠军。地铁二号线东延线仙鹤站出口就在亚东城门口,20分钟便可直达市中心。40000平方米商业配套、

6000平方米运动俱乐部、12班社区双语幼儿园……完备配套全面提升提升了亚东城居住价值。丽景雅苑以市场稀缺的60-128平方米一房一厅、两房两厅、三房两厅为主力户型,增加居住使用功能,提升户型的性价比,部分户型拥有更多采光性能,居住附加值得到大幅提升。丽景雅苑的景观全面升级,低容积率,高绿化率,独具匠心将园林艺术发挥得淋漓尽致。

亚东国际公寓“地铁生活”精彩延续

位于主城区雨花西路的高品质地铁公寓项目——亚

东国际公寓,紧邻地铁1号线中华门站,自面世以来连续蝉联城南板块销售冠军,一期和二期一标段、二标段推出的1600多套户型现已全部售罄,3月份即将面世的二期三标段将再次成为众人关注的明星。亚东国际公寓临近地铁一号线,到新街口仅3站路;雨花西路、城西干道、十余条公交线路,规划中的轻轨等四通八达的立体路网连接城市各个角落。亚东国际公寓二期三标段主打中小户型,90平方米两房两厅、119平方米三房两厅,在控制总价的同时,提高了户型实用性。

丹佛小镇 实用三房成关注焦点

位于河海大学两校区腹地的丹佛小镇,其推出的学区三房因接近两房的超低总价,引发出涌动不息的人潮,更是于4日荣膺全市销售亚军;百家湖花园·伦敦城晋身2月销售三甲。丹佛小镇,则严格遵循“90/70”政策,经过多番参考借鉴,特别推出81-100平方米实用三房,并因此获得“2007中国南京最具设计创新楼盘”、“中国南京最具和谐社区影响力创

新典范楼盘”等殊荣。这批房源为南北朝向设计,极大提升了室内采光。其客餐厅面积达30.98平方米,配比舒适合理;采光方面采用了90度拐角飘窗,采光通风得到了充分保证;南侧主卧面积达14.21平方米并设置了景观阳台;北侧的两个客卧也均为飘窗设计。

目前,江宁佛城路改造工程正式开工,消除了购房者对丹佛小镇的后顾之忧。而

“河海大学江宁校区西区建设用地审批公示”的正式出台,让处于其中间的丹佛小镇,成为众多购房者的关注焦点。

作为丹佛小镇的开发投资商——南京利源集团位列“中国房地产企业500强”之一,秉承“打造人居典范、创新城文明”为经营理念,细心根植于江宁热土,其创建的“百家湖花园”,早已成为江宁片区名片。

景枫投资 KINGFINE INVESTMENT

用心实现 你的居住理想

景枫投资旗下三大品牌楼盘共赢2008

我们一直用心倾听人们的居住梦想,

因为我们在建的不只是房子,更是人们生活的希望。

十年励精图治,2008全心承诺,

倾力打造三大品牌力作,共赢2008:

天元瑞枫名苑——为城市新生代量身打造的国际级小户型公寓;

加州城——为成功人士建造的一流城市山景别墅区;

我们坚信,可以每一种爱的形式,

无论是一个人,还是两个人,永远还是三个人,我们同在,

这是我们的信念,

我们将与你一起分享人生路上所有的快乐。

景枫投资 KINGFINE
江苏景枫置业投资有限公司
2008年度力作

现场接待
江宁区天元中路1号
贵宾专线
52133999

加州城 California
现场接待
山西路苏宁银城东一楼
加州专线
83121119 83121077

现场接待
江宁区新亭路3号
贵宾专线
52133888