

# 金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

## 如何打理手上的酒店式公寓—— 出手套现?别急! 长期持有?可行!

上周,《南京酒店式公寓“真品”不足三成?》刊登后,引起不少持有酒店式公寓的市民的共鸣。记者采访后发现,凭借2007年楼市的火热,再加上总价低、回报高、地段好等优势,酒店式公寓成为众多购房者追捧的对象。但随着今年楼市整体进入“冷冻期”,酒店式公寓同样受到了影响。“投资酒店式公寓是否值得”,“把手上的酒店式公寓卖掉划算吗?”“如何打理好手上的酒店式公寓呢?”针对这些读者关心话题,记者采访了相关专家。



漫画 俞晓翔

### 投资一年多 不赚一分钱

“房子信息已发布快三个月了,竟没有一个愿意见面的买家。”家住白下区的周小姐,去年年中在投资了一套70多平方米的酒店式公寓,总价近120万元。想靠房子升值转手赚上一笔的她直呼没想到今年酒店式公寓这

么难卖。

周小姐是在去年年中买的这套酒店式公寓,当时1.5万元/平方米左右。“年初才1.2万元/平方米,没想到涨得这么快,我就打算赶紧买一套,等到以后涨到2万元/平方米再卖掉。”过去了一年多,2万元/平方米还是遥不可及。“我刚开始打出2万元

/平方米的价格,两周只接到1个电话,还是看错价格的。”接下来的情况更让周小姐焦急,“后来打出1.9万元/平方米、1.8万元/平方米,也一直无人问津。”

显然,如果再继续降价,短期获利的打算必然要落空。据南京市房产管理局给出的最新标准,个人出售非普通住宅且

未满3年的,需要缴纳房价全额5.5%的营业税,全额1%的个税以及全额1%的增值税,此外,买方需要缴纳4%的契税。“这样算来,这套原价120万元的房子加上税费,总价将达到134万元。也就是说房子(含税)卖到134万元才能不亏。”按房子面积75平方米计算,每平方米价格不能低于17866元。但现在1.8万元/平方米已挂出了近一个月。

“目前,类似的情况很多,就是叫价无市。”南京365网络有限公司置业频道总监单伟这样总结,“数据显示,一些酒店式公寓的二手房挂牌价格并不低,主要集中在1.5万—2.5万元/平方米,但很难卖。”

### 投资价值 模式很重要

那投资酒店式公寓真无利可图了吗?大多数业内人士认为,是否有利可赚,还是取决于购房者的投资盈利模式。

“南京酒店式公寓发展从2004年、2005年起步,经历了南京房价的快速上升时期;从2008年开始往后一两年,属于酒店式公寓发展第二阶

段;面临的背景是整体的房价处于平稳和调整阶段。”南京网尚房地产研究机构副主任李智,在今年3月的“酒店式公寓投资价值研讨会”上这样表示。可以看出,靠价格快速上涨获得收益已不现实。在这样背景下,长期持有物业同时租赁房源,逐渐成为购房者投资酒店式公寓的新模式。

“如果是投资的现在想变现,那确实只有买得早的还能获利;两年内才买的话,税费比较高,购入价也较高,很难获利了。”从事多年二手房交易的经纪人卢经理建议已投资的购房者,目前尽量利用出租获得收益,不要急于出手套现。“酒店式公寓的出租收益还是比一般住宅高的。”

反对短期套现支持长期投资酒店式公寓的,还有顺驰不动产首席分析师温晓卿。他认为,酒店式公寓作为投资比例很高的物业类型,在目前楼市还没有“解冻”时强行出售划不来。“长远来看,5年后拿出来卖比较合适,我个人十分看好酒店式公寓将来的发展。未来那些位于主城区且地段好的酒店式公寓,可能会最先

在市场中回暖。”

### 选房三要素 成本要算清

既然酒店式公寓仍然是“投资增值”的不错选择,那么,如何选择最适合投资的房源呢?

首先,地段的重要性不言而喻。具体到南京本地,业内专家认为,地段较好的有地铁楼盘如天正湖滨花园、锦盛大厦、金轮国际广场等。中广置业市场部经理邓晋表示,在那些房源长期供不应求的区域进行投资,如江宁岔路口;实用的小户型更受到青睐,且总价低的酒店式公寓更容易脱手。数据显示,君临国际30平方米的小户型最好卖,而另一家50多平方米的单室套酒店式公寓,一直销售不畅;最后看配套,包括开发商定位、物业、超市、餐饮、交通等设施。

购买酒店式公寓,成本核算也是必须要考虑的。长期从事二手房买卖的经纪人许军介绍,一般来说,投资酒店式公寓的主要成本有三项:“契税和公共维修基金;物业费 and 家具、电器等设备的损耗费;中介费等。”快报记者 李汇丰

## 仁恒翠竹园—— 好地块上的好房子



房地产行业尤其注重“地块概念”,对于一个地块来说,人们不仅要在这里居住,更主要是在这里生活、购物、学习、消费……因此地块概念不仅仅是地理位置上的,还有交通、环境、配套等意义上,由于地块的稀缺性和先天性,使得人们很难寻找到一块可以多方面满足需求的地块。因此,当仁恒翠竹园三期“50天销售300套”的热销数据映入眼帘时,就不由得人们对其所在地块进行研究,最后发现这块备受购房者瞩目的地块是如此的“可贵”。



项目实景

### 这里被“绿肺”包围

如果要亲身体会仁恒翠竹园所在地块的迷人之处,首先应该做一个深呼吸!站在仁恒翠竹园湖景

房的顶层,放眼望去,第一眼的感觉是“满目青色,碧水涟漪”,向北看,是占地153.7万平方米的有着珍贵植物的雨花台林海,一派绿意盎然;向西看,是占地5.6万平方米清新雅致

的花神湖,岸边绿树掩映,垂柳依依点缀粼粼湖光,清风阵阵掀起湖水涟漪……;再看仁恒翠竹园内部景观,可谓“小区建在花园里”,占地38万平方米的仁恒翠竹园,景观设计精致而有层次,景观朴实大气不为造景而造景。小区内多为大树,生命力旺盛,更为赏心悦目的是,小区内长达100米左右的竹林大道,显得幽静、纯净。

外有雨花台林海、花神湖碧波,内有花园式的小区景观,仁恒翠竹园着实被“绿肺”所包围,因此对于购房者而言诱惑实在难挡。

### 这里有最精致的生活

仁恒翠竹园除了地块周边环境优美这个先天优势外,其后天“修为”时所流露出的专注态度才更令人钦佩。

据了解,仁恒翠竹园的用材细致到每个环节:电梯摄像头、楼梯贴地砖的方法、小区道路的做法、中心景观区的花岗岩铺地、地下车库门卫的自动道闸;小区单元门的自动刷卡门禁系统;整个园区内的摄像布控点和监视室。而仁恒强大的实力以及专门的物管技术部,将在日后的维护等方面提供技术支持和长期服务。

### 这里配套很齐全

太过美好的东西往往会使人产生可望而不可及的飘忽感。对于住宅而言,具有优美的外部大环境、建筑本身的精工细作,但如果没有相对成熟的社区配套,一样是让业主无法接近,望而却步。仁恒翠竹园与其他新的片区相比,一个具有超越性的优势在于周边配套齐全,发展迅速,现在已经步入成熟,未来发展更是势不可当。

行——赛虹桥立交、城东干道、龙蟠路高架、地铁一号线(中华门站)、2010年建成使用的南京铁路南站等城市快速连接线,共同激活了仁恒翠竹园的所在地块。

商——苏果超市、麦德龙仓储超市、百安居建材装饰购物中心、家乐家超市、宜

家家居等分布四周。

学——省级重点中学雨花台高级、初级中学、南京雨花外国语小学、翠竹园双语幼儿园。

医——雨花台中医院、南京第一医院南院、雨花台区妇幼保健医院、益来医院等。



销售热线  
52458828