

要经济,还是要豪华

首付20万元 怎么投资河西小户型

由《金楼市》独家推出的“置业理财”,历经3年发展,颇具影响力。“安家计划”启动后,你将看到一个更深入更专业的“置业理财”。升级后的第一个话题,我们选择关注2008年铺天盖地汹涌而来的小户型。

挑高SOHO,豪华型小户型,经济型小户型,主城小户型,地铁小户型……自住还是投资?“置业理财”将对全市小户型进行分类,邀请理财顾问团为您量身定制购买方案。第一期,我们为您奉上小户型投资的专业方案。

读者档案

赵女士结婚5年,事业稳定,家庭幸福,孩子还小,现在手头有了20万元的存款,一直苦于没有合适的投资渠道。她和丈夫虽然已有两套房产,一套自己居住,一套父母住,但是他们还一直抱着一个理想,就是投资一套小户型,短期内用来出租以租养贷,长期可以作为两人的养老房。今年,南京楼市上市的小户型特别多,品种也很丰富,地域分布也很广,就是价格普遍都不低。他们一家现居住在龙江,为日后打理方便,他们希望再买的这套小户型仍然在河西。

理财顾问团

上海浦发银行
南京分行个人贷款部
总经理 孙俊
深圳发展银行
南京分行个人信贷部
副总经理 曹军
中国民生银行
南京分行零售市场营销部
经理 贾卉

报名热线

84783628
84783545
互动邮箱
kb-jls@163.com

置业分析

经济型小户型 总价20—60万元

河西的经济型小户型是主流,而且基本都是沿着地铁一、二号线分布的,交通优势明显,面积也不大,总价基本集中在20—60万元。目前,在售的主要有七彩·小贵族、汇锦国际、金马郛城、宏普捷座。

记者做了调查,平层小户型方面有位于地铁一号线奥体中心站的金马郛城,共推出156套精装多层带电梯公寓,起价10600元/平方米,主力面积33—42平方米,精装修一步到位。位于河西南部地铁二号线油坊桥站的七彩·小贵族推出40—50平方米房源,开盘当天限时8.7折优惠,最低只要17

万元,均价5000元/平方米都不到。

挑高小户型也有两家,金基汇锦国际全部为挑高4.9米,50平方米的产权购买面积得到的是87平方米三房两厅两卫,均价12300元/平方米,总价60万元上下。宏普捷座在的是4.8米挑高酒店式公寓,主力户型50平方米,单价12000元/平方米左右。

豪宅型小户型 总价80—100万元

定位高端,装修豪华或者户型设计别具一格,这是河西近期涌现的一批豪宅小户型的基本特性。

记者了解到,万达广场国际公寓预计本月推出房源预计均价1万元/平方米以上,面积最

小70平方米。金地·名京预计10月上市,小户型70平方米做成挑高,副总经理陈卿表示,所有户型均赠送屋内庭院,即使是80平方米的两房,也配有8平方米的人户花园,全部为精装修,价格目前暂未确定。万科金域缇香近期推出的是04栋的72套87平方米珍藏景观房源,均价12000—13000元/平方米,双阳台设计,精装交付。银城西堤国际在售“第六区”的小户型有精装修推出,95平方米,均价11000元/平方米。融侨中央花园“苹果街区”08栋95平方米精装房源最低售价仅9842元/平方米。

豪宅小户型总价计算下来,基本上都已接近甚至超过100万元。

投资建议

两类小户型投资前景对比

经济型小户型往往面积偏小,装修简约,总价不高;而豪宅小户型往往面积稍大,户型舒适度更高,加上装修豪华,总价自然不会低。从赵女士的个人情况来看,首付20万元无论是经济型小户型还是豪宅小户型都在其承受能力范围之内,她关注的就是贷款压力和投资前景两大问题。

365地产业网单伟介绍说,小户型就像商铺一样,租小户型特别是酒店公寓的客群往往是为了交通和生活的便利,目前出租前景好的还是集中在主城区或大学周边以及轨道交

通周边。像君临国际54平方米的租金在2800元,38平方米租金2600元,28平方米租金2200元。此外,江宁大学城和仙林大学城的小户型前景也不错。他预测,河西产业越来越丰富,中央商务区已有不少企业开始办公,未来在河西上班的人群都是小户型潜在的租客,只要价格合适就能租出去。

南京万唐置业策划总监徐亮发现,刚开业不久的明基医院的医生和护士已开始在购买或者租赁河西的小户型,这是一个良好的开端,不光是河西内部,一些业内人士还认为,因为地铁一、二号线直达河西,这里的租赁市场肯定不会只局限于河西

内部,凭借区域内高品质的居住环境,未来几年内一定会成为主城区租赁市场的重要补充。

在不考虑是否第二套房贷款的前提下,给赵女士算一笔账:购买一套60万元的经济型小户型,首付20万元,贷款40万元,贷款20年,月还款额3300元;购买一套豪宅小户型总价100万元,首付20万元,贷款80万元,月还款额6600元。

由此看来,对于赵女士来说,经济型小户型明显压力小很多,适合在目前楼市前景相对不明朗的情况下进行投资。而豪宅型小户型更适合自住购买。

快报记者 费婕

楼市播报



一年多来,在广大业主的关心与支持下,绿城·南京玫瑰园一期纯独栋别墅已全部推出,为了感谢业主厚爱,绿城·南京玫瑰园于8月29日晚,在售楼处举行客户答谢酒会暨南京绿城会启动仪式。酒会现场灯火辉煌,乐声悠扬,在山水泉林间,业主们欢聚一堂,在绿城美丽的别墅庭院里,共赏“玫瑰·月色”。

“万达中国行”本周末出发

位于水西门大街与云锦路交会处的南京万达广场售楼中心,开门迎客半个月就积累了数百组客户。8月31日下午四点,第一批万达中国行共22组幸运客户诞生。本次被抽中的22组幸运客户,将由南京万达广场专车组团往返接送,将于9月6日—7日,全面实地体验宁波万达广场和上海万达广场,畅游上海、宁波万达广场,享受国际影院、时尚购物、旗舰美食等系列行程。位于河西新城核

心的南京万达广场,占地达39万平方米,总投资100亿元,建筑面积达120万平方米,是南京市最大的商业地产项目,也是万达集团自成立以来在全国投资规模最大的一笔单项投资。南京万达广场是万达集团整合多年商业中心、高级酒店、公寓开发经验的集大成之作,是万达第三代商业地产——城市综合体的典范代表,也是万达集团迄今为止开发的规模最大的城市综合体。

宏普捷座广场投资自用两相宜

宏普捷座广场位于建邺区奥体板块,北临兴隆大街,东临江东中路,南临珍宝假日饭店和紫鑫国际商业街,西临金陵中学附小。与一号线地铁奥体中心站邻近,与二号线地铁兴隆大街站只隔了一条街。整体建筑呈L形,西面是20层的酒店式公寓,东南面是16层的商务办公楼,中间由7层的SOHO裙楼连接,酒店式公寓、SOHO、办公、商业几种业态若即若离,互不干扰,又能巧妙地融合成一体,互相补充。

项目目前在售的是40—280平方米的商务办公房

和50平方米左右的酒店式公寓。办公房均价10500元/平方米左右,采取的是整零结合的销售方式,40—280平方米的缤纷户型可以拆散销售,也可整层销售。40平方米迷你挑高办公房,最低价9500元/平方米。该项目的重大特色就是无论酒店式公寓、SOHO、办公还是商业,层高都是4.8米,一层可以隔为两层用。酒店式公寓面积在40—50平米左右,商务办公面积在40—280平米左右,SOHO面积在50平米左右。

费婕

637路通车,江岸水城业主受益

上个月,江北已新增了2条公交线路,其中浦口公园至江岸水城的637路公交已于8月31日正式通车,沿途设置浦口人民医院、宁港二村、浦东路、三河桥、大桥四处、大桥北站、长途客运北站、桥北新区南站、桥北新区、旭日家园、柳州南路、天润城、润富花园等站点,无人售票,IC卡通用,江岸

水城住户直接受益,项目的卓越性价比也因此再度彰显。

江岸水城三期目前仍有部分特价房源在售,总价30多万元,首付不到4万元,就能拥有92平方米三房二厅;总价40多万元,首付不到5万元,更可享受120平方米的湖景大宅;特价产权车位同步销售,39999元/个,更加赠微波炉一台。

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-nj-house.com

预约热线:85180159
13611510768

(免费乘车,风雨无阻)
周六、周日江北上午8:50发车

江畔明珠广场→恒辉翡翠城→万江共和新城→群盛北江豪庭→钱塘望景花园→明发滨江新城→威尼斯水城→江岸水城→旭日上城→天华绿谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁:蓝岸尚城→丹佛小

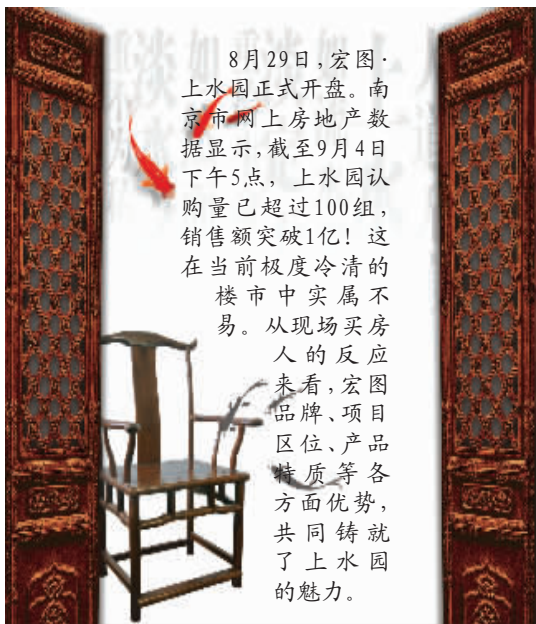
镇→百家湖国际花园城·国际城→武夷绿洲→21世纪现代城→百度空间→龙湖文馨苑

1.江北发车点:(1)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56、66路车站省机关加油站旁)

(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)原江苏展览馆(上午8:30发车)

2.江宁发车点:(1)原江苏展览馆(上午8:30)(2)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(3)新街口户部街(羊皮巷菜场对面)2、26、30路(发车时间上午9:00)(4)龙蟠中路金润发超市对面(达美广场,发车时间上午9:05)

宏图·上水园 开盘四天销售突破1亿



8月29日,宏图·上水园正式开盘。南京市网上房地产数据显示,截至9月4日下午5点,上水园认购量已超过100组,销售额突破1亿!这在当前极度冷清的楼市中实属不易。从现场买房人的反应来看,宏图品牌、项目区位、产品特质等各方面优势,共同铸就了上水园的魅力。

品牌魅力

老客户认准宏图产品

宏图·上水园销售人员告诉记者,项目初建时,就有许多宏图地产的老客户及其介绍的亲朋开始关注上水园这个项目了,获悉拿到证后便陆续到现场办理认购手续。

作为南京优秀地产企业先锋代表,宏图地产秉承“造可以传给子孙的房子”的理念,长期致力于精品住宅和高端商业地产的开发经营,建设高品质、高附加值的住宅小区和商业地产。

在南京,宏图地产先后开发了河西滨江风光带社区宏图·香榭里、城南首席生活社区宏图·上花园、城南经典社区宏图·上福园、城东紫金山风景社区宏图·上逸园等系列精品,受到市场高度认可。宏图·上水园作为宏图地产2008年在城南的标杆之作,是一个地铁、学区、生态的大型人居社区,也是专门针对雨花高新区高知人群量身定做的精品社区,品牌魅力再次彰显,因此在开盘前已备受关注。

产品魅力

高知人群聚拢上水园

今年以来,南京楼市波澜不断。以宏图·上水园为代表的城南板块却在稳住价格的同时实现了不错的成交,业内人士分析认为,是产品魅力与精准的人群定位成就了上水园。

宏图地产营销总监罗荣介绍,从做规划开始,上水园就致力于运作“大型生态人文高端社区”,设计围绕周边高端人群量身定做,地铁、雨花外国语小学、幼儿园、商业中心等配套设施填补和丰富了区域商业价值。从已认购客户的特点来看,他们以30—40岁为主,有较高的教育背景。其中,IT行业精英占53%,政府公务员占21%,大学教师占10%。

宏图·上水园的魅力还体现在其对新技术的运用上。功能先进齐全的智能化和环保系统;世界最大的专业无机房通力电梯;全球一流的意大利·罗克迪中空断桥隔热+外遮阳帘系统窗……为项目品质提供全方位、立体式保障。快报记者 刘果

地址:宁南大道与共青团路交会处
品鉴专线:58077171、58077272、58077373