

## 新街口酒店式公寓总价仅100多万 奥体酒店式公寓售价不足2万/平米 投资客该出手抄底?

当南京出现多个降价楼盘的同时,一批酒店式公寓、办公类投资型物业产品的价格也在不知不觉中出现了松动。《金楼市》记者通过调查多个楼盘发现,南京在售的酒店式公寓产品目前普遍都有优惠折扣,且力度不小,下半年预计还将有更多投资类产品批量入市,对于正处于筑底期的南京楼市来说,这样的酒店式公寓值得投资吗?

实习生 赵雪 现代快报记者 马文煜

### 新街口酒店式公寓推7折返租优惠后 半个月卖出近一半房源

中城国际广场一位置业顾问告诉记者,“前期在售的酒店式公寓均价差不多是2.8万~2.9万/㎡,但现在又推出了五年30%返租的活动,房子交付后让我们托管五年,每年6%的租金收益,我们一次性扣除在总房款里,相当于打了七折,就算你不参加我们的返租活动,我们也可以给你打个8.6折,既然是投资,现在入手成本那么低,培育期又有我们打理,将来肯定赚。”而位于河西板块的南京汇金中心目前入手成本也很实惠,虽然楼盘对面就是奥体中心,酒店式公寓备案均价也高达2.5万/㎡,但售楼处目前对外的报

价才1.9万~2万/㎡,置业顾问表示总价还可再申请1~2个点的优惠。

通过走访河西、主城、江宁等多家在售投资型物业售楼处记者发现,今年新入市的投资型物业产品,目前的优惠力度都不小,实惠的价格也迎来了客流量的回暖。中城国际广场置业顾问私下告诉记者,他们上半年开盘后去化速度一直不理想,这次30%的反租优惠活动开始到现在,短短十五天,在售的130多套房源已有近一半的房源被认购。售楼处一位买房人也告诉记者,这完全是价格优势,新街口的房子才卖100多万。

### 下半年迎来近20家楼盘集中上市潮 投资型物业仍将供过于求

绿地集团南京营销总监王谊表示,区别于住宅,南京投资型市场一直处于供过于求状态,主城、河西、南站再加上江北板块,下半年市场还会出现更多新盘,包括主打小面积Loft、Soho办公产品的绿地之窗在内,为了保证未来升值通道,这些楼盘都会以低价入市。王谊指出,尤其在投资型物业聚集的河西板块,目前还有不少投资型物业积压,下半年的市场竞争也将更为激烈。而江北板块以明发新城中心、明发智汇城、新城总部大厦等一大批性价比超高的办公产品近期也是来势汹汹,该板块也值得关注。

据记者初步统计,包括老盘加推在内,至少有近20家楼盘集中在下半年入市,其中证大喜玛拉雅中心、绿地之窗、涟城汇、海峡云谷等楼盘年内也将入市,且多以小户型、低总价的投资型产品居多。涟城汇一名置业顾问表示,他们项目位于河西核心地段,预计价格在两万以内。主力户型为30㎡~60㎡,很适合低起点投资需要。王谊表示,虽然南京市场上投资类产品很多,且一直供大于求,但只要明确产品定位并做好服务配套,优质的商办类产品依旧可在市场中脱颖而出。



### 南京库存攀至4.7万套创新高 专家:南京楼市撑得住!

上一周南京楼市库存量突飞猛进,从4.5万套飙升至4.7万套。若按照上半年南京楼市月均5214套的成交量计算,南京楼市库存的去化周期已达9个月,在南京库存历史上处于高位区。不过,业内专家认为,4.7万套库存对于目前南京楼市的“健康”而言,尚无大碍。

### 城北、城南未迎来集中上市期 河西、江宁销售压力最大

网上房地产数据显示,截至8月17日,南京楼市的库存已达到4.7万套。而南京楼市的库存量曾在2012年1月冲高至5.5万套,这是南京楼市历史上的库存最高点,而最低点则出现在2009年9月,为2.4万套。

从板块上看,以目前各个板块的库存量与上半年各板块月均成交量的比值为依据,目前南京楼市中,库存压力最大的是河西和江宁板块,消化周期超过10个月,而城北和城南板块压力最小,周期在2~3个月。

“河西和江宁,以及江北是目前楼市供应的主力,同质化产品居多,在下行的市场下,这些主力板块销售压力会最为突出。而城北和城南板块供货量本身不足,虽然去年这两个区域出让了多幅地块,但尚未迎来集中上市。”南京林业大学社会学系主任孟祥远博士表示。

### 30家领销许仅10多家按时开盘 开盘拖延症致楼市库存积压

在8月初南京楼市库存站上4.5万套大关,到8月中旬库存则突破4.7万套,南京楼市库存一路高歌猛进,库存增长速度明显提升。究其原因,一位业内人士告诉记者,一方面是因为楼市的去化速度未见大起色,另一方面,南京多家楼盘在领取销许后,并未及时开盘,导致楼市库存暂时性积压。

网上房地产显示,进入8月份以来,南京楼市共计有30家楼盘领取销许,约5500套住宅房源。而截至8月18日,在8月份领取销许并开盘的楼盘仅有朗诗未来街区、高科荣境、威尼斯水城、弘阳旭日上城、江月府、恒盛金陵湾、中航国际花园、华润悦府等10家左右的楼盘。“据了解,近期,在领取销许后未在规定时间内10天内开盘的楼盘比比皆是。位于江浦的金盛田锦上,在8月13日领取住宅337套、办公712套销许,而预计开盘时间将在8月底,且仅推出132套房源。同样,麒麟山庄、中天铭廷等楼盘也已领取销许,但开盘时间尚未确定。”

### 专家 南京楼市承受力强 8月成交量相较前两月已有回升

拥有4.7万套库存量的南京楼市,压力如何?开发商与业内专家给出了不同的答案。城北某项目销售负责人告诉记者,案场数据显示,目前楼盘的房源去化速度相当缓慢,楼市库存的增长也在他们的预期之中。“下半年南京楼市库存或将进一步攀升,以价换量的队伍将越来越庞大。”该负责人表示。

不过,克尔瑞机构高级分析师杨洋则认为,“目前南京楼市并未出现全面降价的局面,有数据显示,与全国其他一二线城市相比,南京的购买需求力强劲,楼市活跃度也较高。4.7万套的楼市库存量虽处于历史高位,但是尚在目前南京楼市可以承受的范围内。”

现代快报记者 杨晔



漫画 俞晓翔

### 投资提醒 河西“蜗牛盘”1年多仅卖1成多 专家建议勿盲目出手,中长期投资需量力而行

降价优惠带来客流回暖,新产品低价入市引发投资者关注,却难掩盖投资型物业市场整体去化慢的事实。新街口著名“蜗牛盘”——“中山路99号”自2009年开卖至今,总共200多套房源目前去化仅有4成左右。而在投资型物业聚集的河西板块,德基世贸中心这个“蜗牛盘”开卖一年以上,目前去化率也仅过1成。业内人士透露,其实南京的投资型物业整体都卖得不好。尤其在河西,滞销的公寓、写字楼有很多,整体去化超5成就算热销盘了,而因为价格偏高和同质化竞争的原因,往往地段区位越是好的房子,就越难卖。

南京网尚研究机构总经理李智认为,近年来南京投资型物业市场的供应量偏大,单个楼盘供应量也较为集中,同类型产品增多,再加上投资型物业本来对应客群较窄,致使市场整体消化节奏偏慢。李智认为,投资型物业属中长期投资,不同于普通住宅产品,其变现周期更长,即便现阶段市场出现了价格松动,投资者也要根据自己实际情况,充分考量资金占用成本与抗风险能力,不可盲目跟风。



新闻热线  
84783687



更多详情扫描  
“南京买房”二维码