南京酒店式公寓“真品”不足三成？

“这么多楼盘都推酒店式公寓，我们该怎么选择？”昨天，张女士的求助电话打进了快报《金楼市》热线。原来，退休后的张女士和先生打算投资一套酒店式公寓出租养老，但跑了一圈后发现可选择的楼盘太多，自己有点“眼花缭乱”。所以，希望《金楼市》能给些建议。

鱼目混珠的不在少数

不过记者调查中也发现，在庞大的供应梯队中，各家的酒店式公寓产品在各自楼盘中所处的“地位”也并不相同。在主城、河西都有楼盘是把东西朝向的临街商住楼打造成了“商铺＋酒店式公寓”的形态，在整个高档社区中，被称为“酒店式公寓”的产品显然成了配角。

“不仅如此，其实很多自称是酒店式公寓的产品并不能满足酒店式公寓的要求”。南京一家地产研究机构的一位负责人对记者说出了自己的想法：酒店式公寓就是“酒店式的服务和公寓式的管理”，是集住宅、酒店、会所多功能于一体的公寓，可以自住也可投资。但南京很多“酒店式公寓”其实就是毛坯小户型或精装小户型，服务配套都跟不上。

研究人士表示，简单说，酒店式公寓就是要有星级酒店般的品质装修作为“硬件”，以及星级酒店式的服务作为“软件”。除提供24小时安保、公共部位保洁、维修等，还要有家政服务、餐饮需求服务、交通服务、以及传真、打印、翻译等商务服务甚至医疗服务等。而如果按照这一硬件标准和服务标准衡量，南京一大批酒店式公寓都被隔在了标准线下。接受采访的几位业内人士几乎一致表示，在整个市场中，软硬件都符合酒店式公寓标准的产品不足三成。

怎么投资酒店式公寓

一般情况下，南京的酒店式公寓分布在城市闹市区、大学附近以及快速交通站点沿线，但购房者购买时，仍要看好地段，这才是后期客源和投资增值的保证。此外，酒店式公寓的土地性质也有不同，有的是以住宅性质存在，也有的是以办公性质存在，这是用地性质不同导致的。这一方面关系到土地使用年限的问题，另一方面就涉及到水电的性质，两者付出的成本不同。另外就要在物业服务上做充分比较，软性服务是酒店式公寓后期收益能否制胜的关键之一。

苏鼎房地产研究所所长宋坚还建议购房者，一般分布在闹市区、大型酒店附近的酒店式公寓后期升值盈利空间会特别大。宋坚表示，除房价升值，很多酒店式公寓是按日出租收益的，而地处大型酒店附近，作为私密性更强选择，将分得大酒店市场的一杯羹。

快报记者 杨连双

21世纪国际公寓 精装修方案点中鸳鸯

样板区预约登记启动

自21世纪国际公寓7月初发布“1500元/平方米精装修标准面向装饰公司公开招标”以来，包括南京室内装饰、北京元洲装饰、南京钟凯丽、南京海雅等十六家知名装饰公司当即表现了强烈合作意向，并提出二十余种装修方案和装修意见。7月15日，一支由精装修行业的专家、部分购房者及开发商组成的评审小组对几十种装修方案进行评审，最终确定南京海雅装饰和北京元洲装饰为21世纪地产的长期战略合作伙伴。

南京海雅室内装饰有限公司，专门从事房地产开发的样板房、精装修房、售楼处及中高档私家别墅的室内外设计和施工，专业性较强。公司自进入南京以来与众多知名地产公司合作，如南京万科地产、亚东建发、朗诗置业、宏图地产等。近年来，先后塑造了上海希尔顿酒店、南京万科金色家园售楼中心、南京宏图地产上花园样板房、朗诗置业国际街区样板房、亚东国际公寓、南京万科光明城市一期精装修样板房等一批精品工程。值得一提的是南京海雅也是万科的长期战略合作伙伴，此次携手21世纪地产，必将提升江宁区域高档住宅的品质。

北京元洲装饰，自1997年创建以来一直致力于打造集设计、施工、产品、理财、服务于一体的家居产业链。多次获得“中国最具影响力装饰类品牌Top10”、“全国住宅装饰装修行业AAAA级诚信企业”、“中国家居业双年总评榜之十大家装品牌”等奖项。在南京，随着蔚蓝之都样板间、中泰国际样板间、国际贸易大厦租售中心等一批批精品工程相继面市，元洲在精装修市场的品牌之路越发顺畅。

据悉，此次推出房源以中小户型为主，面积从41—97平方米，有时尚一房和温馨两房共六种户型可供自由选择。为进一步深化体验式营销，开发商将在封顶51栋中，拿出一层楼来做样板展示区，预计8月正式对外开放。该楼盘负责人自信地说：“此次选定的两家战略合作伙伴实力强大，在业界享有盛名。相信在我们三方的联手打造下，会给人耳目一新的感觉，为购房者提供实实在在的空间享受，在他们购房决策中提供重要的参考价值。”

样板区参观预约热线
025-52121550

金鼎湾国际 内外兼修提升品质

自金鼎湾国际5月上市以来，两月销售总量为80%，销售金额已达5亿多元，创造了南京楼市“逆市热销”的奇迹。

金鼎湾国际是建邺开发集团的重要开发项目之一，该盘位于市中心新街口CBD核心区域，临近秦淮河及沿河风光带，附近有朝天宫、甘熙故居等历史文化遗址，三重地段优势完美融合。“主城土地少，房屋上市量又少，所以我认为这里的房子易涨不易跌。”金鼎湾国际的一位业主，这样表示自己购买的动机。

金鼎湾国际是江苏首家、南京惟一一家获得国家建设部3A住宅性能认证的楼盘。据业内专家介绍，3A认证是由建设部产业化促进中心认定的“最高标准”，它是目前国家最为专业的住宅性能认定标准，有380余条指标。3月，金鼎湾国际荣获由中国房地产业协会及建设部住宅产业化促进中心颁发的“广厦奖”。 （李汇丰）

龙江天启花园SohoΠ——

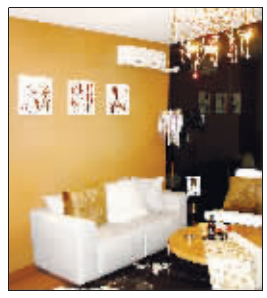
居住或SOHO办公之首选 挑高5.95米商铺同步推出

因独创性的“都市懒人的两栖空间”概念而走红市场的精装挑高小户型苏宁银河·天启花园SohoΠ，以其所倡导的“学会做一个都市懒人，生活懒一点，工作懒一点”的全新理念，主张抛开生活的压力，以删繁就简的轻松与率真态度，追求时尚自然健康的工作方式与生活目标，获得都市年轻精英阶层的热切追捧。

苏宁银河·天启花园SohoΠ的物业类型为精装挑高Soho小户型，5米的挑高高度堪称目前市场上的稀缺产品，以时尚多变的户型风格演绎精致的“两栖空间”，同时满足Soho办公与自住多种需求，顺应了时下都市年轻一代“在家办公”、“创意工作室”的个性化风格特色。无论是轻松休闲的一房、简洁现代的两房，还是时尚另类的L形房以及以Soho办公为主题的办公房，均以功能齐备、高使用率为设计原则，以中高端的精装修材质及标准，提供菜单式精装服务，追求建筑细节，适应不同个性需求。同时，超值附送的全套品牌家电，贴心打造舒适享受的品质生活。

自7月中旬苏宁银河·天启花园Soho样板间公开以来，看房客户每日络绎不绝。据了解，其样板间为SohoΠ主力户型，约46平方米，两室两卫的巧妙设计，有效合理地展示了精装挑高小户型的空间实用性和现代美感。5米挑高的高度将整个空间分割为上下两层却丝毫不觉压抑，在满足日常生活功能分区的同时，既保留了空间格局的高利用率，又完美诠释了现代都市人的生活特性。位于鼓楼区龙江核心地理位置的苏宁银河·天启花园SohoΠ，坐拥周边成熟便捷的生活及商业配套，更有着苏宁银河地产开发商品牌以及广受好评的口碑链，无论自住或是办公，均为置业投资的最佳首选。

据透露，目前还有少量5.95米临街旺铺正在发售中。



样板房开放至晚间八点

融侨·中央花园 精装房源公开活动纷呈

流火七月，位于奥体板块核心区位的融侨·中央花园再度成为热点。融侨·中央花园位于奥体中心南门正对面，与奥体仅一街之隔。此次推出的一期“苹果街区”压轴之作的08栋房源，更是奥体稀缺的双景观单位。08栋房源精装公开，前卫设计，精选一级家装品牌。户型上，08栋户型齐全，无论是95平方米的两房两厅一卫户型，还是110平方米的三房两厅一卫户型以及137平方米的三房两厅两卫户型。同时，从7月起融侨·中央花园将推出夏季系列惊喜活动：在7月18日至8月31日期间，凡前往营销中心现场看房的客户，在尽享冷饮消暑之外，均有精美小礼品赠送；周末购房客户，更有惊喜馈赠。同时，融侨·中央花园项目营销中心的精彩系列活动——“童心画奥运”将于7月27日正式拉开序幕。出于为客户夏季看房着想，融侨中央花园项目营销中心营业时间调整为上午8:30至晚上7:00。