

踩盘三人行 第五季

在楼市回暖潮中,虽然中小户型独霸一方,商住小户型始终保持观望态度,近期,这批小户型也按捺不住。不少项目已在调整价格。本周我们关注商住小户型。

小贴士 “踩盘三人行”招募中 你想跟我们一起踩盘吗?你最想看哪家楼盘?欢迎与我们联系。电话:96060 84783545 84783529 84783628 邮件:kb-jls@163.com

本版采写 快报记者 杨连双 费婕 本版漫画 俞晓翔

商住两相宜? 商住两不靠? 考量 城中商住小户型

第一站 天启花园 SOHO

难得:小户型户户朝南 遗憾:居住成本比较高

【踩盘背景】

近期,天启花园SOHO开始接受预订,仅76套房源,据称春交会期间已有150组客户交了意向金。之前项目打算精装修推出单价1.2万元,现改为毛坯房销售,单价为1万-1.1万元。

【基本信息】

位置:鼓楼区清凉门大街与龙园中路交界处 规模:天启花园由北面1栋5层办公楼和3栋11层住宅;南面3栋18层住宅及东面1层附属商铺组成。 交通:9路、18路、43路、60

路、303路、游4等十余条公交线路

周二下午两点左右,售楼处空无一人,倒是大台电话铃声此起彼伏。置业顾问介绍,正因为不是住宅,首付必须为五成,贷款最长年限为10年,贷款利率也为商用利率,比普通住宅高10%,买一套每月还款需要3000元,按照目前周边的出租行情,这套挑高户型的租金超过2000元,以租房贷不能完全实现。

【踩盘日记】

天启花园SOHO北侧一站路之外就是繁华的龙江中心区。该项目是目前这里唯一一个新商品房,其他都是已交付入住的成熟小区,如华阳佳园、凤凰花园城、苏宁千秋情园、苏城南苑等。目前仅有天启花园和凤凰花园城为力学小学分校学区房。但天启花园之前提出的住宅确实为学区房,但是此次推出的SOHO为写字楼,土地年限仅40年,目前不能落户也没有学区。

周二下午两点左右,售楼处空无一人,倒是大台电话铃声此起彼伏。置业顾问介绍,正因为不是住宅,首付必须为五成,贷款最长年限为10年,贷款利率也为商用利率,比普通住宅高10%,买一套每月还款需要3000元,按照目前周边的出租行情,这套挑高户型的租金超过2000元,以租房贷不能完全实现。

天启花园所有房源全部朝南,北侧为走廊,一般小户型难以做到。但多层带电梯的设计,加上北侧走廊,公摊面积较大,得房率仅52%。

天启花园SOHO北侧30米为莫愁湖变电站,据介绍,这个距离符合相关规定。据置业顾问介绍,变电站未来政府将会改成室内变电站。天启花园SOHO与南侧两栋住宅的距离较近,是否会受影响?置业顾问解释,在南京写字楼采光没有住宅采光严格。

【铿锵三人行】

专家——

优势劣势明显。优势在于地段,清凉门、龙江一带交通、配套成熟,劣势在于产品,一是单廊布局、单层户数少,虽然舒适,但由此造成52%的低得房率;二是商业用地40年的低使用年限以及非民用用水电的高生活成本;三是南向距离仅10米左右的小高层对小户型公寓造成了压抑感。该项目更适合投资出租给小型公司作为办公场所。——张辉(南京房地产开发建设促进会秘书长)

读者——

1万元的单价让我还是有点犹豫,如果价格再放低些我也会考虑。——张先生

《金楼市》——

50万元在龙江买两房,低有低的道理。天启花园SOHO比较适合办公或是其他商业用途,建议购房人结合自己的购房目的灵活处理。——费婕(《金楼市》河西片区首席记者)

价位在同区域内比较实惠。但南向采光基本被紧邻的住宅阻挡。——杨连双(《金楼市》大城片区首席记者)

第二站 蜂巢

舒适:挑高做出平层感 犹豫:毛坯价卖到1.6万

【踩盘背景】

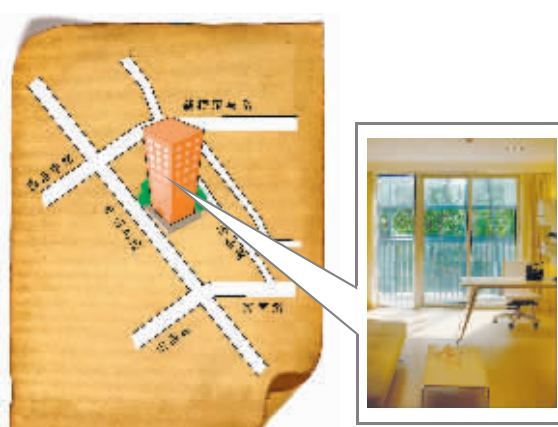
从去年五一德基广场高调亮相的银发美女——CROSS跨界,到时下百般打造的山西路水晶官殿,长发地产的蜂巢一直以神秘、另类的气质吸引人们的眼球。而这一单价1.6万元的挑高公寓是否具有投资价值?

【基本信息】

位置:中山北路188号(中山北路和龙仓巷交界处) 规模:总建筑面积为10225.1平方米。一层为临街商铺,层高约6.6米,二层为商铺,层高约6米。三至九层为挑高小户型,层高约5.25米。 交通:16路、34路、100路等多条公交线路。 发售:4月26日开盘,648平方米、611平方米、539平方米和883平方米、118.3平方米挑高户型。

【踩盘日记】

黑色背景下的魔幻美女多角度演绎居住——蜂巢的建筑外墙一直饱受注目。不过,开盘前夕的蜂巢并不拥嚷,周二下午,售楼处仅有三三两两的看房市民。南京网



上房地产显示,目前该楼盘成交10套。

蜂巢一、二层为商铺,三到九层是挑高小户型,共八十四户。其中,每一层沿中山北路方向的6户60平方米左右的户型是主力户型;一个亮点是,与大多数挑高楼盘挑高4.9米、5米不同,蜂巢的挑高空间5.25米,避免了压抑感,60平方米的产权面积创造出80多平方米的两室两厅两卫;亮点之二,蜂巢沿中山北路一侧在原有立面基础上又设计了玻璃立面,双层立面,玻璃透明体,即宣传中的“水晶宫殿”;此外,项目在商住小

户型内实现了管道燃气、民用水电。开发商“跨界”含义在于,蜂巢之内,可以实现居住、居住+办公、居住+开店。由于是商业土地性质,蜂巢的土地年限是40年,首付需4-5成,10年的贷款年限和商贷利率,记者粗略计算了一下,以64平方米房源为例,按1.6万元/平方米计算,总价是102万元,首付五成52万元,贷款50万元10年,按照基准利率计算,需还本金和利息之和共664316元,每月还款5535元。而目前周边类似物业的租金在2500-3500元/月左右。

【铿锵三人行】

专家——

3米走廊,4部电梯,2部楼梯的宽阔公共空间让行走悠然。挑高5.25米,楼上楼下绝无压抑,挑高做出平层感。虽为商业用地性质,但民用用水电,并有天然气的生活便利明显优越于其他商住小户型。不过,面积偏大、总价偏高投资出租回报比不上小面积的户型产品,1.6万元/平方米的毛坯价不低,但从长期的历年项目来看,蜂巢打破这一规律并不是不可能。——张辉(南京房地产开发建设促进会秘书长)

购房者——

100万的成本,按3500元/月的租金计算,在不计利息和租金不变的前提下,24年收回成本。——张先生

《金楼市》——

某一种建筑承载某一种人群的生活方式。很是长发范儿。——杨连双(《金楼市》大城片区首席记者)

阳台、层高和燃气,三次突破商业物业局限。——刘欣(《金楼市》首席记者)

第三站 天正·君悦阁

定位:豪宅与酒店优势合并 局限:小户型的尺度偏大了

【踩盘背景】

在商住小户型中,天正·君悦阁的销售率位居前列。不过,2008年中期开盘至今,已是全现房的君悦阁仍在销售。

【基本信息】

位置:中央路399号 规模:规划总建筑面积约20万平方米。君悦阁是位于沿街底商的楼上部分,精装修交付的酒店式公寓。 交通:游1路、8路、28路、30路、33路、35路、38路、801路、802路、813路等路线 发售:在售60-70平方米精装修酒店式公寓。

从去年底到今年,君悦阁被城内两家大型企业先后团购了数十套,现场销控表显示目前在售房源约剩余20余套。

若以居住为目的,80万元买套70平方米40年的商住楼,不如去江宁买套三房+一车。——张先生

【踩盘日记】

60-70平方米,在平层小户型产品中,君悦阁算得上“大尺度”。“玻璃幕墙+LOW-E双层中空玻璃”、“采光中庭设计+屋顶花园”、“霍曼+汉斯格雅+杜拉维特”等品牌的采用使君悦阁硬件可圈可点。物业服务方面,保利物业提供酒店式服务。一线品牌精装的酒店式公寓单价1.2万元并不算高,但由于面积较大,总价需要70万-80万元左右。商住性质的物业依然需五成的首付和10年的贷款期限。

从去年底到今年,君悦阁被城内两家大型企业先后团购了数十套,现场销控表显示目前在售房源约剩余20余套。

采光中庭和屋顶花园非常浪漫,但东西朝向让人有点抗拒,面积也大了些。——杨连双(《金楼市》大城片区首席记者)

户型好,但在投资型物业中,往往意味着小,而不是大。——刘欣(《金楼市》首席记者)

4月25日加推房源 抢鲜上市

纬七路隧道到家/地铁二号线西延直达 97-162平米退台式花园洋房 首层超大私家花园,户户露台,尽享别墅奢华 89-172平米山景小高层 远眺山林,近揽翠绿,缔造风景城邦



84万平米全配套生活城 纬七路隧道2009年建成通车 北依12万亩老山绿肺 西街相望采雨山文化公园 东邻南京审计学院 东享江津成熟的都市配套 周边有欧尚超市、大润发等商业设施

Vipline/58183777 58184777 项目地址:江浦西山路89号(南京审计学院西侧) 投资/福建恒盛集团 开发/南京泉城地产 http://www.qcchn.com

A Wonderful City 群盛北江豪庭

仙林地产 用心建筑生活



别墅 Nature Elegance 谁能比我更用心 五月春季游园会 亲朋好友秀色相邀,敬请关注咨询

品质 Quality Intention 用心

西侧景观带正全面升级,即将盛妆面世 精品叠加房源近期加推,欢迎莅临品鉴

仙林大学城 双拼/联排/叠加别墅 / 140-230㎡新晋叠加、诗意联排、写意双拼,多重庭院空间,处处自然景致 / 仙林生态走廊之灵山风景区旁,泰山第一排,园区内水系环绕/紧邻鼓楼国际医院、金鹰购物中心等高档生活配套 / 南京大学等知名院校聚集,纯高尚人文居住社区 / 地铁二号线2010年直通仙林 / 赠送私家专属车位,家家车行到户 / 叠加户型赠送半地下室或屋顶花园空间

025-85790066 85790099

项目地址:南京仙林大学城汇通路 / 视觉接待中心、南京仙林大学城汇通路 / 物业直理、清风物业 / 售楼处:2009年4月24日 / 工作日:9:00-17:00 / 周末:9:00-17:00 / 节假日:9:00-17:00