

逃脱了“限购令”，就值得投资吗？

理性分析商业办公类公寓投资价值

二次调控后，“限购令”出台，南京住宅市场开始转冷。然而，一批商业办公类公寓却打出“不受限购令限制”的宣传，凭借小户型、低总价等卖点吸引投资者的关注。据统计，目前南京大约有7个这类项目在售，还有6个项目即将上市。在住宅投资受到打击和抑制后，一股商业办公类公寓投资热开始出现。

高调宣传不受限 商业办公房扎堆

“河西精装修房1.2万元/平方米！”上周末结束的秋交会上，河西盛世公馆展位异常火爆，一方面是因为其远低于周边楼盘的报价，另一方面则在于其高调宣传“不受限购令限制！”“我们是40年产权办公性质公寓，不是普通住宅，不受三套房的限制。”销售人员说，他们将在11月开盘。同时参展的城北新盘中央金地，也同样将“不受限购令限制”作为其重要卖点进行宣传，该楼盘同样是40年产权办公性质公寓，也将在近期开盘。

这些商业办公类的公寓大多是小户型，总价远低于附近普通住宅。上半年开盘的城南的蓝岸3G，优惠后最低仅“25万元一套”。城中的皇册家园三期晶华30多平方米的户型，优惠后总价只要65万元。“不受限制”的卖点加上超低总价等因素，这类房源近期吸引了不少投资者的关注。

“这次调控对我们来说有一定优势。”一位开发商认为，他们这类房源贷款政策和第二套住宅一样，都是首付五成利率1.1倍，但是他们不受第三套房限制，而住宅却不能买。因此虽然近期有连续的调控政策出台，他们依然正常开盘了，对于这类产品的销售开发商依然有信心。

盲目投资藏风险 选准高品质物业

“‘限购令’后第三套住宅不能买了，但肯定要寻找新投资渠道。”一位投资者说，商业办公类公寓看起来是不错的选择。但南京工业大学房地产管理系副主任天诚不动产研究所副所长吴翔华却认为，商业办公类的房产和普通住宅有根本区别，盲目投资不可取。

“这类产品是纯投资品，价值体现方式是不同的。”吴翔华说，纯投资属性决定了转手变现难，像投资住宅那样坐等升值再转手行不通，投资回报主要依靠租金收益，因此投资成本和租金回报一定要算清楚。“贷款不能超过10年，月供比买住宅要高得多，契税、营业税也不一样，还要交土地增值税等。”这些都要全面考虑。如果盲目投资，很可能赔本。

据南京地税局介绍，商业办公类公寓购买需交3%契税，住宅满5年可免营业税，但这类房产必须交5.55%营业税，还有转让所得20%个人所得税，土地增值税等。如果出租，登记备案后，还需按租金收入5%交税。如没登记，租客从事非法活动，房主可能要承担连带责任。

“投资这类产品要注意物业品质，品牌等因素。”南京福舍投资顾问公司总经理史东说，南京有些同一地段的物业，由于品质差别，同等面积月租金差距有数千元。快报记者 文涛 周映余

部分近期在售或将面市的商业办公酒店式公寓

楼盘	地址	房源
中央上尚城	城北幕府西路南侧	本月底推32-60㎡50年产权4.8米挑高公寓，均价1.35万元/㎡
皇册家园三期	南京市秦淮区双塘路19号	在售30-70㎡精装公寓，均价2.08万元/㎡，商业性质40年产权
中央金地	鼓楼区钟阜路与建宁路的交会处	预计年内开盘推出40-90㎡、5.2米公馆，40年产权，2万元/㎡左右
晓庄国际广场	栖霞区和燕路与栖霞大道交叉口东北角地块	月底推酒店式公寓和挑高办公房源，前者40-113㎡65年产权，后者5米挑高40年产权，预计14500元/㎡
金城中央	下关幕府西路33号，靠近五塘村广场	预计明年推出50㎡以下精装修酒店式公寓，40年产权
诚基百家湖公馆	江宁双龙大道与天元中路交界处向东200米	在售5.9米挑高40年产权商住房和4.9米挑高65年产权酒店式公寓
莱茵铂郡	天元东路与莱茵路交界处	预计12月开盘推46-65㎡5米挑高精装酒店式公寓，40年产权
亚都天元居	天元西路以北、静淮街以东	在售精装、毛坯40年产权酒店式公寓，大部分精装修房折后9千多元/㎡，毛坯8千多元/㎡
铂金华庭	江宁诚信大道以南，文华街以东，毗邻凤凰港	明年上半年开盘，推酒店式公寓50-54平米，精装交付
蓝岸3G	雨花台区铁心桥	在售40年产权35-40㎡公寓，均价1.2万元/㎡，全款8折，按揭9折
德盈国际广场	中华门润泰市场对面，赛虹桥立交的东南侧	11月首推5.2米挑高40年产权SOHO和65年产权平层和挑高精装酒店式公寓，价格未定
盛世公馆	应天大街与黄山路交汇处、黄山路12号	11月初推30-60㎡精装酒店式公寓，3.4米层高，40年产权，预计1.2-1.3万元/㎡

江北动态

一面见山，一面临江 浦口开建滨江大道

记者从浦口新城指挥部获悉，10月19日南京浦口新城重点工程举行开工仪式。今年7月30日公示结束的浦口新城总体规划，已经通过了最后的审批，基础设施建设工作开展。

10月19日开工建设的滨江大道全程约14.5公里，起点为长江三桥，终点过纬三路接入珍珠南路，双向四车道，是以观光、休闲、防汛为主，车辆通行为辅的景观生态道路，堤路合一。浦口新城指挥部相关负责人介绍，一般城市的滨江大道只是号称滨江，实际在大道上根本看不到江，而浦口新城的滨江大道一面见山，一面临江，建成后景色宜人，是其他滨江大道不能比拟的。此外，中央大道、中央商务区、七里河综合整治等重点工程年底也将全面开工。

据介绍，浦口新城的规划定位可以用四个词来形容：生态、人文、宜居、现代，其中宜居是最主要的功能定位。10月18日正式开始竞拍的三块土地都位于七里河西侧、天浦路以北，三块地紧紧相邻，总出让面积为42.2万平方米，三块地的起拍总价为127000万元。其中，NO.2010G41地块面积最大，为185849平方米，起拍总价也最高，为54000万元。“这三块地块是浦口新城规划中的核心区居住组团，位于长江隧道迎宾大道的出口处附近，距离河西非常近，开车仅需5分钟。一旦过江隧道年票化后，必将带动浦口新城的发展。”浦口新城指挥部相关负责人表示。快报记者 周彤



◎地标/城市区域印刻的唯一一座百米超高层纯粹建筑，刷新楼以上百米超高层金山风景区和长江、幕府山景观。◎规划/大城北开埠大动脉，政府主导近期滨江周边所有企业，斥资重金打造幕府山，全面提升城北居住环境，业主国际/购物成为百年高品质生活的全新标准。◎交通/规划中的地铁1号线北延线过江站确定，青奥会前地铁3号线通车，地铁7号线规划完成，晓庄国际广场，造就名副其实的地铁交通空间。◎建筑/项目占地24457㎡，总建筑面积约15万㎡，其中4万㎡的酒店式公寓，2.5万㎡的挑高3米LOFT，买一层，用两层，是都市白领置业、投资、办公首选。◎配套/万㎡的购物中心，辐射周边40万人口，提供齐全的休闲娱乐，致力于打造城北首座一站式购物广场。◎物业/物业服务由国际一流物业公司提供，提供国际级的酒店式管理，尊贵一站式服务。



封顶在即 开盘在即

观景地标/宇业集团继和府奥园之后又一力作

接待热线: 025-85311888



项目地址/栖霞区和燕路与栖霞大道交汇处 投资方/宇业集团 开发商/南京宇尚地产有限公司 物业公司/保利物业 全程营销/尚宇置业