

2月下旬,南京版“限购令”出台,直接影响住宅市场成交量。同时,新政也使得“不限购、不受二套房贷制约”的商用房地产市场发生变化,一些新项目取得了不错的销售业绩。不过,二手商用房地产市场依然冷清,不仅买房者寡,出售者也为数不多,究其原因,贷款难、转手成本高让投资者望而却步。

□快报记者 张玮玲

# 不限购 二手商用房依然遇冷

## 限购令下二手商用房市场有点冷

南京版限购令出台后,南京住宅市场陷入冰窟窿,成交量明显下跌,首个工作日全市商品住宅共认购55套,成交201套,且市场持续低迷。另一方面,商铺和商业小户型却迎来契机,成交喜人。据南京网上房地产数据显示,3月8日的热销排行榜上,河西商业小户型公寓盛世公馆以56套的销量名列榜首。4月1日,天润城同一天推出的45套商铺房源也销售火爆,半天卖了一半多。此外,六合的南京国际化工商场、江宁的南京国际小商品城两个商业项目分列第一位和第八位,南京国际化工商场当天销售20套。与此同时,河西的商业性质酒店式公寓盛世公馆也以11套的销量跻身热销楼盘排行榜第四位。

与一手市场的火热不同,二手商用房包括商业公寓的交易都比较冷清,“原本挂牌交易的商用房源就不多,限购以后也没明显变化。成交的更少,买方客户一般都比较挑剔。”对城南商业比较熟悉的南京坤驰房地产投资顾问有限公司总经理孔烽告诉记者。

## 高税费影响二手商用房交易热度

朱先生2009年在河西投资了一套挑高商用房,当时总价约40万元,2010年以70万元售出,看起来“赚”了30万元,但需缴纳房价差额55.5%的累计税费却导致他少赚了17万元。“还是很划算的,当时总价不算高,手上现金正好够。如今投资就不一定划算了,一是总价太高,贷款利率也高,投资成本太大。”朱先生认为。

“商用房的交易一直都不温不火,限购后也是如此,倒是出租的生意不少。主要是转让税费太高,投资人宁可买新房,规避二手交易。”江苏中广置业有限公司市场部经理赵阳说。据孔烽透露,二手商用房交易需缴纳营业税、个税、土地增值税共计房价差额的55.5%,直接导致投资者不会轻易将房子出手,同时,买房

人也需缴纳3%的契税,所以房主更倾向于赚取租金而非差价。满堂红(南京)置业有限公司市场部经理李宁也认为,投资商用房的基本都是持长线,“近年的房租进一步提升,有部分商业房的租金上涨了100%甚至200%,尤其是成熟商铺更是投资者的香饽饽,所以无论是否限购,二手商用房市场都不会轻易火爆起来。”

## “投资型刚需”谨慎投资商用房

虽然二手商用房有很高的转让费用,但对于“投资型刚需”尤其是手上有几十万但又受限购令制约的投资者来说,购买商用性质的公寓或优质地段的商铺也是不错的选择。“虽然当前的房价较高,但受限购令影响的投资者还是会将目光转向商用房,他们应该是‘投资型刚需’”,一位业内人士调侃道。

在江宁有一套大户型的邹先生去年在市中心投资了一

套酒店式公寓,“虽然产权只有40年,但总价能接受,月租金高达2000多元,回报还是很可观的。”由于较高的转让税费和空置的风险,投资商用房需要更加谨慎。业内人士建议,投资商业公寓主要用于出租,最好要选择核心CBD区域,升值潜力和出租回报都比较高,有固定的租客群体,空置期也更短。其次要选相对较新的物业,毕竟商业公寓的产权年限本来就只有四五十年,

房龄会直接影响总体回报。另外需要注意的是,有些物业是带租出售,开发商已经租用了多年后再出售的,投资者也要多加关注,此类房源的优势是带租性质使回报更为稳定,劣势就是房屋使用年限受到影响,投资者要衡量后再决定是否出手。最后,物业服务质量也直接决定租金高低,高端租客非常关心物业水平,优质物业也是商用房保值增值的关键因素之一。



## 南京学区房档案③

### 琅琊路小学系列

### 看小户型学区房去钱唐路

名校简介:琅琊路小学倡导的“小主人教育”是教育部向全国推荐的实施“愉快教育”的典型。上世纪八十年代,该校就确立了把每个学生培养成“学习的小主人、集体的小主人、生活的小主人”的教育目标,追求富有个性化的课程文化、富有活力的课堂文化,实践愉快教育思想,让学生在愉快中求发展,在发展中求愉快。

小区档案:钱唐路全段均属于琅琊路小学和南京市第二十九中的施教区。小区位于琅琊路小学南侧,距离学校步行约5分钟。如果既想让孩子读琅琊路小学,又不要有太大的经济压力,钱唐路50多平方米的小两房是比较好的选择。小区共有5栋多层房源,50多平方米的房源占了大部分,最大的也只有70多平方米,因此总价相对较低。小区靠近河海大学,学校内有付费的停车位。小区靠近地铁4号线,有公交3路、11路、42路、56路、65路。目前,钱唐路小区学区房报价为2.9万—3.1万/㎡。

快报记者 文涛

房源精选:一、56.5㎡,179万,2室1厅,楼层5/6;  
二、58㎡,178万,2室1厅,楼层4/6。

学区房热线:83311132

# 淘然居房地产

现金收购产权、居住权房 垫资,解决疑难杂症 热线电话:84708679,84703139

受拆迁委托急售套房 50套 五天包售 房源热线:84708679

首届十佳品牌中介

本公司常年法律顾问:南京玄博律师事务所 李本进 主任律师 公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837

<b>商业地产</b>	胜太路门面 1-2/2 185㎡ 340万 迎主干道易投资 84703759	汉中门海棠里门面 1-2/7 590㎡ 1400万 宽30米年租40万 84703759	湖北路江苏商厦 3-6/31 12800㎡ 1.23亿 黄金地段可单层出售 84701993	夫子门大街整栋 9428㎡ 1.3亿 06年新 负一至四层带租约出售 84709967	奥体门面房 1-2/3 123㎡ 290万 地段好不含税 84701993	大明路门面 1-2/2 255㎡ 658万 门面15米 27万/年 84706129	东方城沿街门面 1-2/9 1600㎡ 220万 北精装饰门面 84709967	高力汽配城 1-3/4 58+113㎡ 172万 挑高6米带租约出售 84706129	高力汽配城 2/4 174㎡ 102万 双南一北精装饰门面 84706129	高力汽配城 4F 150㎡ 83万 南北精装饰门面 84706129	高楼层独栋 1-3/3 1570㎡ 1350万 地段好超值不含税 84701993	汉中门大街 1-2/300-300㎡ 1399万 迎主干道带租约 84706559		
	汉中门大街 1/6 93㎡ 360万 主干道直投资 84709967	和燕路门面 1-2 93+60㎡ 151万 三层接手经营(特价) 84706559	红山路门面 1/1 84㎡ 185万 正规门面直投资 84709967	后宰门街独栋 1-4/4 870㎡ 1160万 商业中宾馆会直投资 84703759	集庆路永丰大厦 3F 190+190㎡ 205万 5.2米挑高含租约 84703509	剪刀巷门面 1F 23+23㎡ 69万 5.2米挑高直投资 84703509	剪刀巷门面 1-2/11 47+47㎡ 110万 5.1米挑高直投资 84703759	建宁路连锁店 1/6 66㎡ 158万 主干道门面带租约 84706129	江宁文靖路门面 1/11 79㎡ 130万 挑高4.6米门面8米不含税 84701993	江宁竹山路门面 1-1/3 245㎡ 368万 地段好正规门面 84701993	江苏议事大厦 20/28 61㎡ 112万 办公精装饰门面 84706129	金陵小区 1/6 45+15㎡ 75万 精装饰两室带租约出售 84709197	金鑫大厦 24/30 170㎡ 162万 繁华地段直投资 84709967	金轮国际广场 57㎡ 175万 豪装单身公寓送设拎包住 84705129
	宁南汽配城 1-3/4 59.8+104㎡ 252万 挑高6米带租约出售 84706129	上海路连锁店 1/7 57㎡ 175万 两室送院 20㎡ 84705129	市政天元城摩登道 1/7 157㎡ 157万 正规门面直投资 84701993	天印大道门面 1-3/3 251㎡ 308万 门面直投资 84703759	同曦名城旁门面 1-2/7 155.5㎡ 220万 宽7米多门面易投资 84703759	托乐嘉街区 1/2 157㎡ 400万 年租30万回报高易投资 84703759	万达广场西街 1-2 123㎡ 429万 繁华地段直投资 84709967	西桥双门面 1/7 62㎡ 209万 主干道门面带租约 84706559	新街口门面 1-1 4110㎡ 599万 主干道租金 250万 84706559	新世纪广场 16/30 121㎡ 318万 精装饰带租约 84705129	银城花园 1/7 55+15㎡ 98万 连锁店学区 84706639	正洪大厦 147.56㎡ 162万 新街口繁华商圈 84706129	中央门 8/11 115㎡ 88万 商南住两用 84705659	珠江路连锁店 1/6 63.3㎡ 175万 年租6.4万双门面易投资 84703759

<b>精品推荐</b>	香格里拉花园 10/12 107㎡ 310万 豪装景观各自付税 84705129	朝天宫 6/7 71.2㎡ 102万 双南双阳台精装 84705659	城市桃园 5/9 127㎡ 290万 三室二卫房佳光线好 84703759	程阁老巷 7/7 40㎡ 61.5万 2房1厅送12㎡加套 84705659	风光里 3/9 157.3㎡ 205万 精装饰三室全明房型 84703069	锋尚国际 3/5 196㎡ 700万 小桃园旁高尚住宅拎包住 84709197	广州路 1/5 70.39+30㎡ 138万 学区环境好旅游置业中 84709197	金信花园 5/6 110.25㎡ 225万 双南一北精装饰小 84706129	金鹰国际 33/37 151㎡ 446万 南北精装饰送设景观房 84706129	九九公寓 5/7 100㎡ 216万 双南精装双阳台精装 84706129	龙蟠花苑 5/6 86.82㎡ 140万 精装饰全明边户 84703069	珠江路大纱帽巷 5/7 62.1㎡ 108.8万 3室精装入外地户口 84709787
-------------	--	-------------------------------------	---------------------------------------	--	--	---	--	---	--	---------------------------------------	---------------------------------------	---

<b>白下区</b>	汇林绿洲 4/10 122㎡ 330万 精装高档小区 84709967	建邺区	思园 4/7 113㎡ 188万 三室豪装全明设计 84703069	热河南路五段 5/6 42.16㎡ 59万 南精装拎包住小区好 84709197	紫金山庄 3/6 109㎡ 258万 新空南北正对紫金山 84706129	
曹都巷 5/7 59㎡ 92万 双南精装全明 84703269	佳盛花园 10/16 125.1㎡ 242万 三南精装全明 84705659	爱达花园 6/7 66.11㎡ 87.5万 双南全明房型好 84703069	苏建艳阳居 4/18 126㎡ 210万 双南一北精装全明边户 84703069	小桃园旁 5/7 84.1㎡ 155万 双南全明精装拎包住 84709197	秦淮/其它	钓鱼台 3/4 59㎡ 88万 98年房全明 84701963
大光路锦江丽舍 18/20 50+50㎡ 83万 5.2挑高直投资 84703509	佳盛花园 5/7 84㎡ 142万 双南精装全明 84705659	爱达花园 6/7 66.11㎡ 87.5万 南北全明房型佳 84706129	万达东坊 3/8 90.3㎡ 156万 双南新空含税价优 84701963	中央门郭家山 2/6 65㎡ 81.8万 双南豪装有物管 84709787	玄武区	枫丹白露 7/9 89㎡ 180万 双南精装拎包住 84703269
光华园 1/6 63㎡ 86万 双南院 30㎡ 84703509	江滨新寓 2/7 60.55㎡ 97万 新空全明 84706639	安康村 5/6 50.26㎡ 66万 南北简装房型佳 84706129	香缇丽舍 10/18 107+15㎡ 200万 三室双南全明设计 84703069			枫丹白露花园 6-7/6 179㎡ 300万 精装跃层双露台 84701993
淮海新村 3/7 74㎡ 134.8万 三室精装新街口 84703269	江景园 3/13 113㎡ 230万 精装全明 84706639	茶花里 4/5 46㎡ 66万 小套南南北简装地铁口 84706129	佳乐福新寓 6/6 131.67㎡ 178万 尖顶精装拎包住小区好 84709197			华静家园 8/11 104㎡ 210万 全明精装(特价) 84705659
金陵尚府 13/26 134㎡ 308万 新空双南 84705129	聚福园 4/6 124㎡ 297万 豪装全明学区 84706639	茶南仁园 5/6 50㎡ 72万 双南管气地铁口 84701963	姜家园 3/5 31.5㎡ 37.8万 特价精装交通 84705659			来凤小区 6/7 72㎡ 107万 三室精装全明 84703269
金鹰国际花园 10/38 143㎡ 380万 豪装景观拎包住 84705129	宁工新寓 2/7 104㎡ 185万 三房精装全明 84706639	凤凰(熙)多 1/17 89.7㎡ 170万 新空东南采光佳 84706129	明城大厦 13/21 90.24㎡ 143.8万 精装三房拎包住 84709197			良辰美景 3/6 93㎡ 163万 精装环境好 84701963
梅花山庄 5/7 86㎡ 155万 豪装双南拎包住 84703269	清江花苑嘉禾园 18/19 135.5㎡ 250万 精装三房 84709967	湖心花园 1/6 79㎡ 135万 精装院子 20㎡ 84701963	宁惠新寓 4/6 108+50㎡ 180万 三南一北精装拎包住 84709197			仁恒翠竹园 1/11 117㎡ 224万 无税三室精装送院子 84703269
通宇花园 5/11 116㎡ 193万 02房双南全明精装 84703509	山西路平安里 6/7 44㎡ 47.8万 可转产权精装 84709787	积善新寓 4/6 45㎡ 60万 精装全明环境好 84701963	热河南路 3/5 60.8㎡ 85万 双南精装全明 84705659			仁恒翠竹园 1/11 117㎡ 224万 无税三室精装送院子 84703269
五马街小区 2/7 95.2㎡ 138万 全明豪装六中夫子庙 84706559	银城花园 2/7 80㎡ 135万 三房学区 84706639	南湖车站村 6尖 67㎡ 77万 三室双南全明 84703069	热河南路 4/6 67㎡ 92万 简装双南厅大交通便利 84709197			翠屏清华园 3/6 4225㎡ 299万 叠加新空别墅车库 84705129
钟山花园城 6-7/7 140㎡ 260万 三南全明花园小区 84703509	云南路 1/6 61㎡ 91.8万 双南全明特价交 84706559	南湖文休西村 5/6 51.1㎡ 69.8万 双南全明 84701963	月苑小区 1/7 59+15㎡ 75万 98房装修送院 84709787			玛斯兰德(多套) 1-3/3 478㎡ 780万 花园别墅独栋 84709967
<b>鼓楼区</b>	草场门大街 2/7 81㎡ 108万 低价双南简装 84705659					玛斯兰德独栋别墅 525㎡ 1780万 新空送花园 600㎡ 84705129
高云岭 7/7 52.8㎡ 79万 南北全明(特价) 84706559						迈皋桥 5/7 74㎡ 80万 三房边户全明地铁口 84706639
狗耳巷 6/7 45㎡ 68万 南北全明双学区 84703069						迈皋桥地铁口 5/6 76㎡ 101万 01房南北精装 84709787

## 急聘:商业地产经纪人 15名、经理 3名、二手房业务员多名,待遇面议电话:84708679

### 江宁、市区商业地产致电:84708679 住宅致电:84703139