

碧桂园·欧洲城 南京下一站幸福之城

凭借着大“城”般完备的配套和“亲民价格”，碧桂园凤凰城在短短一个月里为近三千户南京人圆了幸福优居之梦。近期，碧桂园将再度绽放，位于南京西的碧桂园·欧洲城，即将开启南京都市圈的下一站幸福新城。

45分钟直达南京市区

碧桂园·欧洲城位于南京西滁州市南谯区乌衣镇与浦口交汇处，东南隔江与南京新街口中心地带仅45分钟车程，西距合肥在百公里之内，是作为安徽省东向发展战略的桥头堡，融入南京1小时生活都市圈，联络浦口区的前沿地带。

而正在规划的南京地铁10号线从南京主城区一直延伸到浦口区，连接位于项目附近的珠江镇，未来将建有站点，从项目驾车过去也只需20多分钟。南京和滁州市政府相关部门正在规划江北区域内轻轨与滁州轻轨实现对接，建成后大大拉近滁州与南京市中心的距离。

尽享老山珍稀自然资源

更让人动心的是碧桂园·欧洲城项目所拥有的珍稀自然资源，碧桂园·欧洲城西临琅琊山4A级国家风景区，东靠“南京绿肺”老山和“江北第一景观之所”珍珠泉，尽享

绿肺鲜氧，远离浮尘和喧嚣。老山国家森林公园作为南京唯一的4A级国家森林公园，总面积80平方公里，是紫金山的4倍，大片的森林隔绝了南京这座千万级大都市的污染、噪音等一切所谓繁华所带来的生活紧张和压力。

每天浪漫欧式园林生活

欧式的浪漫园林是碧桂园·欧洲城另一大不得不提的亮点，该项目在内部园林景观设计上可谓独具匠心，以环绕全城的活水体系、再配上正门人口高达10余米的海神像叠水喷泉、近2000平米阳光大草坪、浪漫水浴泳池、典雅凉亭以及古典雕塑群等欧式园林建筑，再加上活泼鲜明的玲珑水景和古典欧洲风情的风景树，从各个细节再现原味的欧式风情美景。

社区依托外部自然湖泊，引水造景，环绕全城。近4万平米超大中心景观，约5000平米超大室内外泳池，整个水系环绕小区各个组团，延绵在屋前院后。(陈欣)

楼市低迷，投资达人扛不住了

凭着去年的年终奖、每月的租金以及每月的收入，姜小姐每个月勉强支撑着还贷，却总有着捉襟见肘的窘迫感。“现在我连头疼脑热都不敢有，就怕出个意外影响了还贷。”姜小姐对记者说，压力这么大，她快扛不住了，真想找个法子摆脱还贷阴影？

理财档案

读者:姜小姐
月收入:约1万元
月还贷:约2万元
不动产:4套

房产	状态	明细
1	自住	西堤国际
2	收租	城开约瑟夫单身公寓月租2500元
3	空置	栖园150平方米毛坯房约150万元买入
4	空置	雅居乐花园140平方米毛坯房约250万元买入

理财顾问

- 招商银行南京分行理财经理 徐嘉蔚
- 中国工商银行南京分行理财中心理财顾问李小姐
- 我爱我家置业顾问 刘先生
- 满堂红置业经纪人 秦小姐

个案分析

大户型以租养贷难

姜小姐手上的空置房源属于大户型，是否可以以租养贷的方式减轻月供压力呢？恐怕不行！

满堂红经纪人秦小姐告诉记者，大户型毛坯房出租情况不容乐观。通常，大户型的房源出租主要有两种方式，一是长期出租给“包租公”，二是豪装后出租。出租给“包租公”，年限长，租金不高，同时房子格局可能被改变，入住人群不稳定，房子不能随时收回。选择豪装，则需要20万左右的装修费用，两套房全部装修，至少需要40万。另外，豪装出租的挂牌时间较长。据了解，目前雅居乐片区的豪装租金（140平米四房）至少在8000~10000元，而栖园装修后的出租价格在6000~7000元左右（140平米左右），前提就是要精装。

招商银行南京分行理财经理徐嘉蔚也认为豪装出租方式并不是最佳选择。他帮姜小姐算了一笔账：假设姜小姐用30万装修栖园的房子，并且以每月6000元的租金出租，收回装修成本的时间需要3年，“如果真拿出这笔装修资金，还不如选择购买理财产品。”

中国工商银行南京分行理财中心理财顾问李小姐则认为，如果将来能有配偶或父母支付部分贷款，姜小姐可以选择低价出租，毛坯房适合出租给公司。考虑到贷款及物业费，每月租金必须达到贷款的60%才行，不然压力仍很大。

出售哪套大有讲究

立足于上述分析，理财顾问均认为，姜小姐持有的房产偏多，不妨出售一两套套现理财。工商银行理财顾问李小姐坦言，如今银行并不看好楼市。随着银根收紧、政策限制、保障房增加，购房需求明显萎缩。将来的二手房市场不一定比现在更好，“建议抛掉偏远的房产”。

至于先出售哪套，我爱我家置业顾问刘先生认为，姜小姐手中的房产均有不错的升值潜力，相对而言，出售栖园、持有雅居乐花园更佳。记者了解到，栖园所在的区域是未来仙林的核心区域，目前的二手房总价约为250万~260万元。雅居乐花园所在的区域更成熟，周边一手房价已达3万元/平方米，一套140平方米的二手房能卖320万左右。另外，姜小姐所购买的雅居乐花园的房型属于该楼盘的绝版房型，后期的增值空间更大。

满堂红的置业顾问秦小姐则告诉记者，如果姜小姐急于卖房套现，可以选择将城开约瑟夫的单身公寓以及栖园卖出。她的理由是，单身公寓的价格不会再涨了，此时出售正是时候。另外，栖园所处的位置虽然将来很有潜力，但是等待的时间过长，而且周边的新房源较多，还是目前挂牌出售为佳。

快报记者 费婕 实习生 偶晓敏

一点就通

摆脱房奴状态，幸福理财生活
咨询热线:84783545、84783628
理财邮箱:304736819@qq.com



中国铁建 江佑铂庭

79-115m²珍品房源加推在即,全新II期,精彩出发!



江佑铂庭 II
RIVER PALACE

中国铁建

上市企业世界500强
中铁十局精工之作
临守,长江隧道第一站
紧邻,地铁10号线新浦路站
临靠江北CBD,烟火热腾腾
项目区位优势再度升级
繁华生活,渐行渐近

025-58287888

项目地址:浦口区新浦路105号
(总部大道与新浦路交界处)

开发商:中国铁建股份有限公司
代理商:南京同和房产开发有限公司



