



50平方米月租超5千 江宁顶级公寓涉外租赁前景可观

近期,南京楼市热点楼盘绿城水晶蓝湾,定位“世界公民的TOP级公寓”,以世界级的标准,为外籍人士或者具有世界级价值标准和眼光的南京人打造顶级公寓。此举引发业界争议,有观点认为是纯属概念炒作,开发商欲吸引眼球;也有业内人士认为,开发商定位非常精确,因为江宁将是南京下一个涉外租赁最具潜力的掘金之地。

□快报记者 周映余

市场热点

江宁首现涉外租赁超高端公寓

近日,绿城水晶蓝湾定位终于浮出水面:“献给世界公民的TOP级行政公寓。目标消费人群为外籍人士或具有世界眼光和价值标准的南京人。”

绿城不仅做了高标准的装修,还提供五星级酒店式的服务,例如24小时送餐服务、专业健康护理服务、菜单式房屋清洁、机票预订、商务服务等。同时,配置有近3000平方米顶级俱乐部,内设健身房、影视厅、SPA馆、红酒吧、雪茄吧、书吧、餐厅以及多功能厅,尤其是屋顶无边际泳池的设置堪称南京罕见。

“我觉得这个定位很棒,南京

在仁恒国际公寓之后,还没有一家品质和物业服务超过这个水准的楼盘。江宁云集众多世界五百强企业,涉外顶级公寓消费力旺盛,可惜一直没有开发商发掘这块市场。”江宁一家楼盘的开发商徐先生认为,绿城水晶蓝湾会成为江宁首个涉外租赁最为火爆的楼盘。

据悉,南京首个定位企业高端和外籍人士的顶级公寓是2007年面市的河西仁恒国际公寓。在该项目样板房面市时,也曾引发业界集体观摩的轰动。事实证明,其定位非常成功。其租金比市中心君临国际等要高出几倍。



水晶蓝湾样板间实景

深度解析

南京涉外高端租赁整体火爆

南京资深二手房市场专家李宇先生告诉记者,涉外租赁的租金收益非常可观。南京最早的涉外租赁小区是中山陵园区域内的帝豪花园。里面的别墅,十几年前月租就已高达5000元,而去年还曾有帝豪花园的独栋别墅租到4万元/月天价的行情。

随着南京外籍人士越来越多,涉外租赁租金也水涨船高。专门在南京从事涉外租赁的潘先生介绍,目前南京顶级豪宅租赁市场租金收益非常可观,顶级豪宅租赁的租金大概为:三房2.5万元/月;二房1.5万元/月;79平米1万元/月;50平米5000元以上/月。

南京房网租赁中心一位负责人介绍说,随着南京城市的发展,外籍人士也越来越多,涉外租赁也日益火爆。目前南京也已经涌现出不少专业的涉外租赁机构。“南京涉外租赁市场前景广阔,相对于上海还处于初级阶段。目前上海的涉外租赁甚至细分到有机构专做一个国籍的客户的业务,比如有中介专门为来上海的立陶宛人寻觅公寓租赁,还聘请立陶宛人兼职业务员,以增加服务专业度和订单成功率。”

业内人士介绍,南京涉外租赁虽然由来已久,但是因为高端租赁房源供应并不充足,整个市场并不成熟。“真正能符合这些外企高管要求的房子并不多,这

群人对景观和房子的物业管理、安全问题和装修品质要求较高。”一家中介机构知情人士介绍,目前城东一些别墅,主城和河西的高端公寓是外企高管的聚集地。除了紫金山附近的别墅,江宁的阅景文华和玛斯兰德、仙林的金陵家天下和听泉山庄以及城南的玉兰山庄等,也比较吸引外企高管。只不过租金差别比较大,联排别墅月租金只有数千元,而独栋别墅的月租金通常在2万元左右,由此可见住宅品质、品牌所造成的投资回报有天壤之别。

江宁顶级公寓租赁商机巨大

李宇认为,尽管租金回报丰厚,但在世界五百强企业云集的



绿城·杭州蓝色钱江

江宁,定位涉外租赁的高端项目还是空白。“江南北钢、扬子石化等也有很多外籍专家,他们对高端租房的需求很大。江宁比江北的环境好多了,在江宁做这样的高端公寓前景毋庸置疑。”

据调查,外企高管是南京涉外租赁的生力军。江宁消费力强的企业高管会选择三山板块的玛斯兰德、帝景天成等别墅内,或常年租住百家湖周边的别墅和百家湖片区的高端公寓,通常,一套独栋别墅月租金达2.5万元以上非常普遍。高端公寓的月租金一般是数千元,例如水秀苑单室套的月租金全部在6000元/平方米以上,比较高的则在1.5万到2万元左右。

据了解,外企对于员工的房租补贴一般都会限定一个标准,

相对而言租公寓的要比租别墅的多。而相比住酒店,租公寓的费用也要低不少。江宁消费力强的企业高管会选择三山板块和百家湖周边的别墅。消费力相对弱的或喜欢公寓的外企职员,则很难找到适合的高端公寓。江宁高端公寓的缺失,让涉外租赁消费力大量流失到其他片区。

南部新城催热百家湖高端租赁

据南京多家专门经营涉外租赁业务的中介机构反馈的信息显示,南部新城是全南京的外籍人士最为集中的区域。区内产业园和软件园,汇集爱立信、西门子、百事可乐等世界500强企业,云集一大批金领、CEO、高管等顶尖人才。很多酒店式公寓的租赁客群,如仁恒国际公寓、长江路九号等,其实很多客户都是江宁开发区企业的中高管。

如今,南部新城规划标准和规格都毫不逊色于河西和主城。随着,南部新城核心交通枢纽南京站的开通,南京南部已经成为长三角最重要的交通集散地。江宁地铁沿线的产业园,凭借低廉的办公租金和便捷交通,势必吸引大批外企入驻。

未来,百家湖凭借南部新城最好的生态、交通、城市、商业资源等,将是这批高端客群的首选居住地,绿城水晶蓝湾无疑会成为百家湖涉外租赁、高端租赁的最热门楼盘。

行家点睛

绿城水晶蓝湾定位受业内人士肯定

“这个定位非常准,江宁是南京世界500强企业最密集的区域,却鲜有人挖掘他们的住房消费市场。绿城水晶蓝湾将让江宁的外企员工返回江宁居住。”绿城水晶蓝湾的定位受到众多业内人士的肯定。

考察过绿城水晶蓝湾后,专门做涉外租赁业务的潘先生认为,其品质、地理位置、建筑用材、装修档次等各方面,都称得上是南京的标杆性产品。装修风格和色调符合老外的口味。“有了绿城水晶蓝湾,他们没有必要再舍近求远到其他区域租房了。目前江宁区没有好房子,所以像湖滨金陵饭店等酒店的长租生意一直都很好,市场是迫切需要品质物业的,未来绿城水晶蓝湾和百家湖板块的潜力也是最巨大的。”

据了解,绿城水晶蓝湾与1912、金鹰毗邻,打造南京国际化名流生活场。项目出门步行约2分钟即可在1912享受时尚酒吧区、异国特色餐饮区和湖滨休闲风情区的美食与娱乐休闲,目前1912一期已经开业。而与绿城水晶蓝湾毗邻的金鹰百家湖项目,定位南京金鹰旗舰店,集高档商贸百货、五星级商务酒店、国际院线、中高档超市、品牌餐饮、娱乐场所于一体的大型shopping mall。绿城水晶蓝湾业主步行约1-2分钟,即可享受金鹰一站式的高端购物、休闲和娱乐配套。



绿城·上海黄浦湾效果图



绿城·南京玫瑰园