



# 南京房产安全价值报告

买什么房子不跌价？选什么地段最保值？对千千万万购房者而言，数百万的投入必须物有所值。在目前价格波动明显的市场背景之下，房产的“资产安全值”越来越被购房者所重视。

今年的3·15，快报对南京近300家楼盘资产安全情况进行了整体评估，50位高端读者、50位业内人士共同参与，结合楼盘口碑、价格涨跌、房源去化情况等要素对上述楼盘进行立体化考核评分，最终共40家楼盘荣登“资产安全值评估榜”。其中房企品牌、物管水平、楼盘地段等要素成为资产安全的重要关注因素。

□快报记者 杨连双 肖文武

## 百里挑一 40家楼盘成功上榜

为确保本次资产安全值评定结果合理、公平，本报采用“业内共同参与，主客观结合，多方制衡”的方式进行评分，楼盘的资产安全值得分主要由三部分构成：50位快报记者根据楼盘美誉度、物业维护美誉度、开发商品牌、业主论坛意见、楼盘容积率绿化率等多个指标进行综合评分，满分为1分；50名房地产业内人士根据对楼市的把握，并结合各楼盘具体情况打分，满分为1分；快报统计网上房地产显示的楼盘在售房源去化率，将其作为产品性价比及市场接受度的重要指标

纳入总分，满分为1分。三大模块结合，综合体现项目的资产安全价值。

根据这份新出炉的“资产安全值评估榜”，全市近300家楼盘中共有40家被认为资产安全值较高而成功上榜。其中城中豪宅长江路九号以2.76分位居榜首，天泰青城、盈嘉香榴湾也凭借高性价比分获第二、三名。此外，皇册家园、朗诗绿色街区、中海凤凰熙岸、宏图上水庭院、紫园等个知名度较高的在售项目也成功入选。

### 品牌为先 名盘资产安全值高

根据榜单明细，40家上榜楼盘中有29家是品牌房企开发

的品牌项目，占据总上榜楼盘的72%。其中万科、中海、苏宁环球均有两个项目上榜，金地自在城、朗诗绿色街区、保利紫晶山、仁恒江湾城等品牌项目也均入选。读者林小姐表示：“在不了解太多房地产专业知识的情况下，房地产企业的品牌还是最‘靠谱’的评定要素。”

除此之外，业内人士一致认为，主城楼盘明显比两江板块楼盘更具保值、增值性能。根据榜单，有60%的上榜楼盘来自主城。

### 各有所长 核心优势成就资产安全

根据核心竞争力不同，上榜楼盘被分成几大类：抄底价格

类、黄金地段类、优质物管类、稀缺资源类、旗舰大盘类、品牌房企类。资产安全值较高的楼盘均具备至少一项独特竞争力。

记者注意到，不少在去年有较大价格调整的楼盘也纷纷入选，其中包括苏宁睿城、万科金色领域等。此类楼盘虽然价格存在变动，但由于在售房源价格均为区域谷底，从而备受评选者认可，大部分读者及业内人士仍看好他们未来的增值潜力。

当然，也有读者对物业管理极其重视。坚持为仁恒江湾城给出满分的黄女士认为：“物业这一条虽然只占评选标准的一小项，但其实它更是综合实力的体现。我是仁恒的老业主，如果还需要改善，我还是只考虑仁恒的房子。”

## 核心讨论

### 话题1 自主可忽略资产安全？

业内人士认为，当前市场情形下，对自住型购房者而言，投资理财的金科玉律仍然管用，地段、规划、品牌、二手房行情、同类房源供需情况，都是重要参考要素。某业内人士表示：“这些要素之所以重要，绝大部分原因是它们与房屋的实际使用价值、业主未来的生活便捷度息息相关，能最大限度满足业主的自住需求。先有使用价值，才能谈资产安全。”

香港恒基兆业南京营销总监季骏则尤其强调地段的重要性。他认为，房地产可顾名思义，30%看房，70%看地，占据城

市黄金区位及稀缺资源的项目尤其值得购买。而南京新景祥房产经纪公司副总经理何晖则认为，城市规划才是预判地产项目在未来能否实现价值上扬的重要指标。但也有观点认为，如果不以投资为首要目的，则可忽略“资产安全”这一话题，多从实际需求的角度出发，购买最宜居、最实用的房源。

### 话题2 投资是否还有机遇？

从2011年开始，“投资客”这一名词已经渐渐淡出楼市。不以自住为目的的纯投资型购房行为已经越来越少见。这是否意味着，投资型购房将成为历史？

对此，南京新景祥房产经纪

公司副总经理何晖认为，行业内应该首先明确“投机”与“投资”的区别。几年前闭着眼睛买房也能挣到钱的投机时代已经一去不复返，但如果不求急功近利，房地产仍然是为市民财富保值增值的有效投资渠道。但相比从前，房地产投资的门槛已经提高，回报周期也渐渐拉长，一般需要5~8年才有明显收益，除非资金充裕，否则需谨慎考虑。

### 话题3 高端物业更加安全？

本次评选中，过半的上榜楼盘均价超过15000元/㎡，而据不完全统计，全市均价在15000元/㎡以上的楼盘数量则不到

35%。这是否意味着，较高端楼盘的资产安全性更高？

季骏完全赞同这一论断，他分析，随着保障房未来如雨后春笋般涌现，楼市的两极分化将日趋明显，高端物业目标明确，而大众化的住宅产品则无法与保障房构成明显区隔。恒基从香港走向内地各大城市，均以豪宅产品迎战，选址则突出对城市稀缺资源的占有。季骏表示，容积率、物业形态都是房产保值增值能力的重要指标。

除此之外，绿城也是坚持走高端物业开发路线的典型，而雅居乐、招商等地产大腕也在强化自身高端物业的竞争力。业内人士认为，如果有能力一步到位完成终极置业，对购房者资产安全来说，也是一个不错的选择。