



现代快报2012年度
3·15安全消费特辑

C34

南京样本

2012.3.15 星期四
责编:刘欣
美编:王莺燕 组版:徐杨

《南京房产安全价值报告》之 资产安全值



花神湖畔的玉兰山庄是“保值房产”的经典样本 快报记者 路军 摄

居住价值高的 安全价值才高

房产新政效果明显,楼市高烧逐渐退去,无论是商品房还是二手房市场,爆发的几乎都是刚需,开发商和二手房房主的报价也更趋理性。经历了2008年和2011年两个“调控年”,南京哪些品牌物业的升值空间更大,租金回报率更高?经过各项数据推算便知,正如沃伦·巴菲特说的“只有在突然退潮的时候,你才知道谁在裸泳”,套用到楼市亦然,经历两轮调控之后,才能发现哪些楼盘是真金。

快报记者 张玮玲

市场

主城楼盘资产安全值最高

去年以来,南京二手房报价普遍下调,让购房人窃喜的同时,房产拥有者也唏嘘“资产缩水”。记者通过详细调查发现,相对而言,主城区房产的资产安全性最高。据调查表显示,与2009年同期(本次调查数据,均以2009年的楼市高峰期为准)相比,城东的银城东苑、梅花山庄的二手房溢价率分别高达100%和85%,租金回报率方面也表现突出,与2009年同期相比,两个楼盘的租金溢价率分别为80%和106%。

环紫金山板块、龙江板块和城南片区也是资产保值的重点区域,据调研数据显示,与2009年同期相比,君临紫金的二手房溢价率也高达80%,租金回报率高达100%;龙江板块的凤凰花园城、汇贤居的二手房溢价率更是高达125%和175%,虽然租金溢价率相对不高,分别为66%和44%,但由于其入住率几乎为100%，“高入住率导致可供出租的房源很少,价格变动不大,所以溢价率相对不是太高。”中广置业市场部经理金鑫分析认为。另外,城南板块也表现较为突出,仁恒翠竹园的二手房溢价率高达90%,翠岛花城的该数据则为84.6%。

江北多个楼盘则表现相对平淡,二手房溢价率最高的苏宁天润城为84%,旭日上城为68%,明发城市广场为78%,随着江北生活配套的逐步完善,该板块楼盘的租金溢价率表现较为抢眼。

规划利好是最大安全保障

什么能促动“在住”楼盘价格快速上升——规划利好及学区优势。其中,前者带动的涨价楼盘数量更多,片区价值提升幅度更大,这一点在统计数据中得到很好的体现。自2009年以来,南京楼市最大的规划利好莫过于地铁线路的开通,直接提高了仙林和江宁大批楼



城中经典楼盘金鼎湾



样本房产可追溯至民国

盘的安全系数。

据记者统计,百家湖国际花园、明月港湾的二手房溢价率分别高达93%和84.4%,房价几乎翻番,同样分享地铁利好的典型小区——南方花园二手房溢价率也高达84%。据金鑫介绍,仙林部分楼盘受规划利好带动也十分明显。比如说康桥圣菲当年的售价仅为15万~20万元/套,“目前的月租金基本上可以达到1500~1600元,10~13年即可收回成本。靠近地铁学则路站,出租情况良好。”

同样,江北新城的规划也让部分楼盘的二手房价格稳升。由于地处江北新城的中心,以2009年同期的房价为参考,顶山镇的珍珠花苑和盛泉新城的二手房溢价率高达177%和138%。“规划利好是最大的楼市引擎,见效最快,涨幅也几乎为最大。”我爱我家市场总监胡涓娟告诉记者。

建议

四类房产值得追随

无论购房动因是自住还是投资,资产保值增值都是必须考虑的因素。经记者多方采访,总结出以下四类房产更值得购买。

1.地段佳。不管是2008年还是2011年,最抗跌的依然是城中楼盘,即使在二手房全面低迷的时候,即使房东转售为租,同样可以获得不菲的租金回报。“越是商品房市场冷清,租房市场就越火爆。”淘然居董事长崔荣丽说。

2.品牌物业。在二手房市场上,买主不仅关注房源地段和品质,还会对居住舒适度十分关注,甚至在购房前专门打探物业服务水平及社区安全度如何,品牌开发商及品牌物业公司服务的小区具有更好的口碑,二手房的市场价格自然高于周边小区。

3.学区房或学租房。除了鼓楼、白下和玄武区之外,其他片区的一线学区房并不多。学区房的保值增值潜力不容小觑,很多家长在学区资源利用之后,往往可以赚一大笔。另外,分布在名校周围的小区租金可观,“很多家长会长会跟随择校的孩子陪读,学校旁边的地段刚性不可替代,租赁回报率也很不错。”胡涓娟表示。

4.小户型。如果想借房价下调时“抄底”,在贷款利率较高的现实情况下,不妨选择总价不高的精装小户型,“虽然单价高,但总价往往能控制在50万元以内,最好是三四十平方米的小户型,租金回报率很高,而且租客资源广,素质相对较高,投资者会比较省心。”金鑫推荐徐庄软件园附近及雨花台区的部分小户型,可以吸引大量白领人群租住,回报稳定。

在住楼盘样本报告

板块(样本)	入选交付小区	资产安全值(T=X+Y+Z)			
		X(二手房溢价率,2009年至今)	Y(租金溢价率,2009年至今)	Z(社区入住率)	T(资产安全值)
城中	金鼎湾国际	50%	80%	85%	2.15
	天正湖苑	40%	65%	85%	1.90
	雅居乐花园	35.60%	60%	75%	1.62
	汇林绿洲	62.50%	75%	100%	2.38
江宁	天地新城	64.68%	50%	100%	2.15
	明月港湾	84.37%	40%	100%	2.24
	方山九龙湖板块	92.38%	100%	80%	2.72
	百家湖板块	92.98%	50%	70%	2.13
城北	百家湖国际花园	62.50%	53%	100%	2.16
	欧陆经典	90.47%	40%	85%	2.15
	翠园国际城	90.47%	40%	85%	2.15
	三山板块	90%	35%	90%	2.15
城东	君临紫金	80%	100%	60%	2.40
	天虹山庄	23%	75%	95%	1.90
	汇康城	80%	40%	65%	1.85
	新地雅苑	66%	35%	75%	1.75
仙林	东方天郡	76%	30%	80%	1.85
	仙西板块	50%	40%	70%	1.60
	仙林湖板块	23%	0%	80%	1.00
	龙江板块	175%	44%	100%	3.19
河西	汇贤居	175%	44%	100%	3.19
	金地名京	50%	30%	100%	1.80
	星雨华府	64%	38%	100%	2.02
	奥体板块	90%	40%	100%	2.30
城南	银城东苑	100%	50%	80%	2.00
	仁恒翠竹园	64.50%	12%	85%	1.62
	翠岛花城	84.60%	34.60%	90%	2.15
	翠岛花城	84.60%	34.60%	90%	2.15
浦口	金域国际	61%	50%	80%	1.91
	威尼斯水城	68%	48%	80%	1.95
	阅景龙华	73%	44%	75%	1.98
	林景雅苑	37%	54%	80%	1.71
顶山板块	盛泉新城	138%	84%	70%	2.92
	珍珠花苑	177%	53%	70%	3.00

在售楼盘样本报告

板块(样本)	入选在售楼盘	资产安全值(T=X'+Y'+Z')			
		X'(在售房源销售率)	Y'(产品美誉度评分)	Z'(物业维护美誉度评分)	T(资产安全值)
城中	星月家园	90.17%	85%	80%	2.55
	长汀路2号	91.42%	85%	90%	2.75
	城市花园	83.42%	85%	85%	2.33
	美的名里	83.33%	85%	83%	2.54
江宁	万科金色蓝湾	87.70%	85%	85%	2.48
	湖城千禧里	82.63%	80%	90%	2.13
	湖城百家湖小公馆	85.94%	85%	80%	2.22
	汀兰1号	86.87%	70%	70%	2.33
城北	东泰新城	83.23%	70%	70%	2.23
	世茂外滩新城	73.34%	85%	75%	2.33
	长江锦苑	71.83%	70%	70%	2.12
	金域中央	68.53%	75%	70%	2.14
城东	中电颐和家园	20.55%	80%	80%	1.81
	大地伊丽雅特湾	83.37%	80%	75%	2.38
	复地新都国际	69.71%	80%	85%	2.35
	万科金色蓝湾	87.70%	75%	75%	2.32
城南	仁恒翠竹园	71.83%	70%	75%	2.12
	新地雅苑	66.14%	80%	75%	2.13
	翠岛花城	84.60%	34.60%	90%	2.15
	翠岛花城	84.60%	34.60%	90%	2.15
河西	汇贤居	175%	44%	100%	3.19
	金地名京	50%	30%	100%	1.80
	星雨华府	64%	38%	100%	2.02
	奥体板块	90%	40%	100%	2.30
城南	银城东苑	100%	50%	80%	2.00
	仁恒翠竹园	64.50%	12%	85%	1.62
	翠岛花城	84.60%	34.60%	90%	2.15
	翠岛花城	84.60%	34.60%	90%	2.15
浦口	金域国际	61%	50%	80%	1.91
	威尼斯水城	68%	48%	80%	1.95
	阅景龙华	73%	44%	75%	1.98
	林景雅苑	37%	54%	80%	1.71
顶山板块	盛泉新城	138%	84%	70%	2.92
	珍珠花苑	177%	53%	70%	3.00

数据仅供参考,不作为投资依据
制表:《金陵市》

调研说明

交付小区: T=X+Y+Z (注释:T=资产安全值,X=二手房溢价率,Y=租金溢价率,Z=社区入住率。其中X、Y、Z值来自HOUSE365二手房频道、搜房网二手房频道挂牌房源价格及中广置业我爱我家成交房源价格;Z值来自《金陵市》记者实地调研);
在售楼盘: T=X'+Y'+Z' (注释:T=资产安全值,X'=在售房源销售率,Y'=产品美誉度评分,Z'=物业维护美誉度评分。其中X'、Y'、Z'值来自南京50位地产人+50位购房者投票数据,满分为100%);
溢价率:溢价是指交易价格超过原始价格的百分比。