

# 金楼市

3.98万元,就能够拥有一份旅游地产的产权,并且每年还可以在五座城市的度假胜地免费入住28天。听起来似乎是一块投资与旅游兼顾的“肥肉”。在句容,就有一家名为美加东部假日的楼盘推出了这样的酒店公寓,“每套公寓的产权被分为10份,一份3.98万元”,但有人也担心这样的投资方式存在风险。

□现代快报记者 杜磊

## 3.98万元投资一份房产,你敢不敢? 十个人一起买房

### 新鲜出炉

#### 超低门槛引发众多争议

在限贷、限购政策之下,投资客们变得更加谨慎。位于句容茅山风景区内的美加东部假日项目的出现似乎为南京的投资客们指明了一条出路。不限购,而且最低的投资门槛只有3.98万元。

记者以购房人的身份咨询了该项目的置业顾问,对方证实项目目前在售的37平方米酒店式公寓,每套分为10份,购房人可以按份购买,一份3.98万元。而每购买一份产权就可以每年在度假地入住28天,由于美加东部假日与其他地方的度假村也有合作,这28天居住权也可以使用在包括山东蓬莱、黄山西第宏村、盱眙、杭州乌镇以及加拿大温哥华在内的其他度假胜地。

不到4万元,既可以拥有旅游地房产的产权,又可以享受在国内外五大城市的28天居住权,听起来实在是美好。

根据置业顾问的说法,由于一套公寓被分成了10份,一般来说,每个人都只占有1/10的产权,虽然置业顾问承诺每个购房人都可以自主转让自己的产权,但仍有购房人质疑,“10个人分一套房,靠谱吗?”此外,听说所有购房人在买房时都没有选择权,只能随机分房,这也让他们心存不满。

### 曾有一例

#### 12名产权人决定分现金

南京及周边城市采用分时多地度假营销方式的旅游地产并不少,来自安徽来安的白鹭岛度假村曾经推出过一处房产享三处度假胜地的分时度假活动。但是把一套房产分成多份产权出售的方式并不多见。

不过,在去年确实有本地楼盘在营销活动中采用过类似的方法。当时该房产公司拿出一套外地的精装度假房作为“0元秒杀”的奖品,最终筛选出12名网友共同分享这套房产的产权,这种罕见的奖励形式一时间引起轰动。

那么,这套被12名网友共享产权的度假房究竟命运如何?从中又是否可以窥见分权度假公寓的前景呢?

记者在采访到相关负责人后发现,在秒杀到这套房产之后,12名网友并没像想象中那样共同分享这套房屋的产权,而是经过协商,决定直接变现。“如果房产变现的话,还需要办理好产权证才行。12个人凑齐到一起不容易,后来就直接从公司走现金流,支付给他们现金了。”相关负责人透露。

可以说这是一个成功的营销,以及一次并不成功的分权度假公寓案例。由此可见,购房人的担心也不无道理。

### 律师出马

#### 多人分权容易引发纠纷

业内人士表示,旅游地产的模式在国外发展比较成熟,但到了国内却会“变味”。他表示,10个互不相识的人共同分一套房产,日后大家对于出租、买卖方面的想法很难统一,协调起来比较麻烦;另外,到了度假旺季,如果度假村方面准备不够完备,容易出现房源不够等问题,导致混乱。“开发商之所以不让购房人自主选房,而是随机分房,也是为了规避可能带来的问题,”该人士认为,整个成交过程会比较复杂。

江苏永衡昭辉律师事务所律师王宏也提醒购房人在购买此类房产时要警惕由于多人持有房产意见不统一带来的风险。王宏律师表示,虽然产权进行了划分,但是作为共有物的房产本身是无法分割的,在法律上,共有物的处置是由份额占多数的人来进行表决,举例来说,在这个房子的10份产权中,如果有人出资买了其中的6份,其他四个人分别买了一份,那么,当各方对房屋的处置有异议时,理论上出资6份的人具有决定权。“如何维护好各方的利益是个问题,”王宏建议,为了规避这一问题,所有共有人在签订合同前就产权的处置签署协议进行相关约定。



# 威尼斯水城御江天下 1%独家团购特惠 暖冬购房狂欢节

南京地铁滨江景观房最“惠”团火热报名!

由本报组织,联手南京地铁滨江奢宅威尼斯水城御江天下,重磅推出的“暖冬购房狂欢节”,为冬季购房者火力全开!

周六上午9点半,报名“暖冬购房狂欢节——威尼斯水城专场”团购活动的客户,可至鼓楼地铁站D2线(原鼓扬线)公交车站旁乘坐看房专车,由专业记者及置业顾问带队,前往威尼斯水城御江天下现场看房。意向购房者更可现场下定购房,享受1%独家优惠,错过不再!

### 报名人数超百位,抢占稀缺地铁滨江奢宅

威尼斯水城,借助全新滨江组团御江天下,向南京呈现了颠覆性的全新面貌,深得改善人群的偏爱。此次特以1%独家特惠,加盟“暖冬购房狂欢节”,有望再次掀起改善置业热潮。

威尼斯水城御江天下,凭借贴近地铁口的区位优势,以及首席江景的珍稀资源,在设计之初便定位为高端奢宅,无论是外部更为便利成熟的硬性配套,还是本身更为精制的建筑及园林设计,均属威尼斯水城首个高端住宅产品,颠覆了整个区域在南京人印象中的固有形象,称为飞跃之作当之无愧。同时也吸引了大批改善置业者抢先入主,瞰江楼王开盘热销百套,便是最好的印证。

### 新街口北地铁5分钟直达,方便出行是关键

作为直线距离市中心最近的桥北板块,借势2014年青奥会前即将通车的地铁3号线,至新街口仅8站,约莫20分钟便可直达市区,告别堵车时代。地铁3号线,作为助力青奥会的政府重点城建工程,预计2013年底建成,2014年6月即可通车。届时,御江天下业主自地铁三号线过江第一站“柳州站”散步回家仅5分钟,时间自此成为御江天下业主的最大便利与优势,地铁随意转乘直达全城。

同时,地铁口物业的升值潜力已成为不争的事实,地铁通车后的价值必定翻番。几年后,地铁口不动产更为稀缺,从不动产的增值性以及后期出租的便利性,均成为吸引购房的即可预见的优势,吸引大批购房者。

### 270°凭栏观江,实景样板区兑现层级生活

江景房,既然将景观资源作为价值点,其观江视野即成为客户最为关注的价值点。纵

观南京楼市,仅属御江天下首次实现南向一线瞰江的设计,于16楼的精装样板间俯瞰窗外,紫峰大厦、幕府山清晰可见,一揽南京人最骄傲的城市线。

窗外风景,也是御江天下的业主的骄傲。所谓“风景”,就应该是纯粹的景致,而非城市中密密麻麻的屋顶。御江天下首线临江距离仅为0.5公里;一线临江,唯一相隔一条政府重点打造的滨江风光带。独享真正的江景地景奢宅,在湿地公园丰富的负氧离子中开启层级生活。

### 10分钟成熟生活系统,家门口一站式配套

本周一,“暖冬购房狂欢节——威尼斯水城御江天下专场”团购活动已全面启动,并将于12月1日在售楼处进行集中认购。本次活动优惠将不设人数门槛,凡通过本报报名,并在现场成功认购者,均可享有独家1%优惠。

为给南京市民最权威、最理性的购房指导,在本报“暖冬购房狂欢节——威尼斯水城御江天下专场”团购活动给出超值优惠的同时,本报将提供专车,专业房产记者带队,免费带您前往威尼斯水城御江天下看房,现场客观剖析项目特点,帮助您做出购房决策的理性判断。只需拨打025 96060/84783658/84783545即可轻松报名。

### 坐收巨利,地铁黄金商铺限量惜售!

给老板打工不如给自己打工,看着存款贬值不如开店做生意。以低风险、低投资门槛、收益稳定为优势的社区商铺,一跃成为中小商家的购铺首选。结合上万庞大消费军团的支撑,大型商业综合体的辐射,地铁口黄金区位三大优势为一体,威尼斯水城黄金商铺炙手可热,目前限量惜售中,详询售楼处58402020/58408080。

暖冬购房狂欢节—威尼斯水城御江天下专场	周六免费看房报名处
团购优惠	额外1%折扣
报名热线	025 96060 /84783658 /84783545
集结场地	鼓楼地铁站D2线(原鼓扬线)公交车站旁
团购日期	12月1日9:30