位居新街口核心,三年只成交30套

当年“五万盘”缘何沦为老大难

楼市回暖格局下,同样在新街口核心地段,同样是酒店式公寓,不同项目却呈现出完全不同的销售状况。最近,有投资人询问金楼市称,中山路99号5.3米挑高的酒店式公寓层高不错,但是开盘三年中只有30套房的成交记录,到底能不能买啊?记者随即展开调查。

□现代快报记者 周映余

■观察

创南京慢销纪录

中山路99号,原名海华大厦,由江苏东汉投资开发有限公司开发,因2008年预估开盘价高达5万元/平米,故被地产圈冠以“五万盘”之名。

早在2009年11月,中山路99号就已领到商品房预售许可证;但直到今年2月,该盘才正式通过报纸、网络、户外大牌等媒体,传递开盘销售的信息,并且摒弃之前的“海华大厦”名称,换成当前案名。开盘以来,其销售数据刷新缓慢。记者从南京市网上房地产看到,该盘入网总套数235套,截至记者发稿时,只有30套成交记录和25套认购记录,成交比例仅16.48%。其中酒店式公寓仅有7套销售记录。

就地段而言,中山路99号占据新街口核心位置,与之一路之隔的大发·凯铂精品酒店,同是65年土地使用权,今年下半年销售势头强劲,截至记者发稿时,该盘895套房源已经成交488套认购91套,总销售套数579套。

中山路99号挑高房均价3.3万元/平方米,折算上层面积后,每平方米使用面积单价约1.7万元,比凯铂精品酒店要低10000元/平方米左右。几乎相同的地段,为何中山路99号却一直不受市场待见?

■分析

定位不清晰沦为“四不像”

中山路99号原先的规划是地上18层,地下4层,地上1–4层为商业,5–18层酒店式公寓,是集商业、酒店式公寓为一体的综合性高层建筑。

不过,在2012年2月开盘前的两年多时间里,中山路99号一度定位摇摆,多次传出消息要更改规划,项目销售负责人也频繁更换。2011年初,南京限购政策落地,迟迟没开盘的中山路99号,虽是65年土地使用权的酒店式公寓,也被列入限购范围。

随后,2011年9月中旬,南京市规划局官方网站公布了“海华大厦总平面规划方案局部调整批前公示”。经公示无异议后,该盘顺利获得规划更改合法手续。如今,中山路99号地上1–4层仍为商铺,地上5–7层更改为办公,8–18层仍然为酒店式公寓。这意味着其5–7层的土地使用权为40年,8–18层仍为65年土地使用权。

有业内人士分析,虽然该盘5–7层变更为40年土地使用权的办公产品后不被限购,但实际上无论个人购买还是公司购买,交易时需要缴纳高昂税费,对于投资客来说吸引力不大。

而在网尚研究机构总经理李智看来,中山路99号滞销的最大原因是定位不纯粹。“纯粹办公物业比较好。如今一部分是酒店式公寓,一部分是办公,还有部分商业,综合定位反倒降低了办公的档次。”

单价偏高客户群有限

“相比新街口,我宁愿买江宁或河西地铁口的办公楼。市中心停车位紧俏、上下班堵车是个大问题。而且这个楼盘价格真不便宜!”自办公司的黄先生表示。而类似有黄先生想法的不在少数。

“南京的挑高办公产品,其实更适合经济实力较弱的小型公司。”李智分析称,中山路99号的挑高办公产品在目前南京同类产品中处于价格高位,因而能抓住的购买力很有限。据悉,该盘60–135平方米的办公房,总价最低接近200万元。而记者通过多家二手房中介机构也了解到,目前南京新街口周边挑高办公房源整体价格多在20000元/平方米左右。比如大行宫附近的龙台国际大厦和户部街的天之都大厦,挑高办公户型单价仅21000元左右,同样买60平方米的挑高办公,在龙台国际大厦仅需120万元左右。

一位资深业内人士认为,市中心造写字楼不一定吃香,随着南京轨道交通网络逐渐构架完善,河西或江宁地铁口的办公产品,反倒比新街口办公更有优势。

南京问策商业管理顾问有限公司总经理苏晓晴认为,南京新街口并不缺中低端办公产品,很多办公楼招租困难,而中山路99号目前已经难做纯正的高端写字楼。

■行情

中电·颐和家园 解岁末缺货之急

临近年末,主城范围内中小户型“缺货”。以新红山板块为例,仅有中电·颐和家园等为数不多的几家楼盘有此类房源推出。

近期,中电·颐和家园主推95–181㎡房源,其中95㎡两房和113㎡及119㎡三房解了中小户型需求的燃眉之急。

最为畅销的95㎡两房,拥有约150万元的总价和独一无二的户型设计,使该房源一时“风靡”红山,无出其右。南北双卧设计,满足整体居家需求。在玄关处设有一个“墅级”门厅,除可打造成排的鞋柜外,还预留了鞋凳的位置,避免了进出门站立换鞋的尴尬。独立餐厅与客厅、阳台相连,通风采光性好。卫生间干湿分离,且处于两房中间,使用便捷。

其格局堪称经典,是刚需微改的不二之选。

目前,岁末团活动正在进行中,最高优惠20万元/套;95–181㎡全系户型热销,其中包括部分三期实景现房;“老带新”更有惊喜好礼。

(胡海强)