

2012南京投资公寓20指数



商业与住宅类小户型各领风骚 明年投资公寓市场或迎利好

2012年,南京楼市中开始出现部分投资客的身影。与回报率高但风险也较大的商铺投资相比,一些投资客更加青睐低总价的公寓产品,这些小户型或者低单价的产品在收益上相对稳定,其投资、自住两相宜的性能又为投资加了双重保险。

现代快报记者 杜磊

投资客豪定98套房 商业小户型冷热不均

进入年末,商业小户型公寓的供应不冷不热。不少楼盘都有推新动作,首创天迈广场在12月22日推出180套40年产权商业小公寓,户型面积26-55㎡,精装修均价约13000-14000元/㎡。当天认购77套,销售4成多。有消息称,就在天迈广场开盘之前,已经有神秘买家一口气预定了该项目5-9层共98套房源,销售态势炙手可热。

同样销售成绩不俗的还有江宁万达广场,其在售SOHO小户型,面积为40-60㎡,精装修,均价1.4万元/㎡,开盘以来销售成绩一直不错。“地处江宁最中心,既有年轻人选择自住,也有大客一下子拿个10套用来投资。”项目相关负责人表示。

在蓝岸live科技青年街区,一位年轻的购房人直言,自

己选择在此购房是出于投资考虑,“精装修房、总价不到40万,过渡期居住比较适合,未来还可以转租给周边的企业职工。”

此外,金轮·新都汇、朗诗绿色街区的X公寓等项目也都保持着不错的出货速度。但也有不少项目表现平平,商业小户型市场整体呈现出现热中有冷的趋势。

业内人士分析认为,商业性质的小户型公寓一般面积在30-40㎡左右,户型偏小,是从写字楼单位转化过来的,类似于酒店标房标准,在居住的舒适度上显然无法与住宅相提并论。同时,这种小户型公寓的投资特征非常明显,既可以简单居住,又可以居家办公,同时还可以利用公共空间完成会客、洽谈等多重功能,非常适合小型公司业主。

住宅小户型卖断货 投资市场呈积极态势

“我在金地自在城买的60多平方米的精装户型,刚刚拿到房就租出去了,家电全不配,租金1000元/㎡”,谈到小户型投资,傅先生颇有心得。

与一般的住宅产品相比,一些65年产权的酒店式公寓或者小户型住宅项目由于面积小、总价低,也频频能够看到投资客身影的出现。与商业小户型相比,此类项目面积稍大,居住功能也因此更完善,不少房源都能做到两房甚至是两房之上,因此市场需求也更加旺盛,“卖断货”成为目前的常态。

以金地自在城为例,其在售户型面积为96、100、108㎡三种,小户型早就已经售罄。旁边的金域华府在售户型也没有大面积的。城北仅有乐居雅、紫金北都在售小户型房源,大地伊利亚特湾、恒基九珑天誉、复地新都国际剩余的都是大户型;改善

型户型聚集的河西,在近两个月,更是只有金润国际广场、华润悦府两个盘有新动销,小户型匮乏。

不少投资客则是将目光投注到靠近都市圈的楼盘上,包括仙林悦城以及碧桂园双盘在内的楼盘都吸引了不少投资人群。低单价使得这些楼盘中即使是大面积一些的房源也能保持较低的总价。但即使如此,碧桂园凤凰城也传出今年推的是二期最后一批普通住宅,明年将主推高端洋房和别墅的消息。

南京弘睿房地产策划代理有限公司总经理对于明年的市场表现出乐观的态度,他认为,从政策上来看,市场已经呈现出积极的一面,未来投资的空间可能会偏好。但他也强调主要仍然得看明年的大形势。

20大样本

1 江宁万达广场

“哪儿有万达,哪儿就是中心啊,跟着万达买房,我放心!”

2 蓝岸live科技青年街区

“总价低,买起来不费力,而且即买即住,这种小户型很适合我们刚需。”

3 金轮·新都汇

“到了售楼处现场一看,发现这房子货真价实地建在地铁上,交通实在是太方便了。”

4 金地自在城

“优点是靠近莲花湖,生态环境还可以,离奥体比较近,将来能够被辐射发展,尚有潜力可挖。”

5 朗诗绿色街区

“距离是远了点,但是价格也比河西便宜多了,恒温、恒湿、恒氧的科技系统住起来很舒服。”

6 金域华府

“坐等金域华府涨价了,房价基本不会下跌了。”

7 融侨世家

“一口价比之前的价格便宜了不少,房子也靠着地铁口,增值前景应该还不错吧。”

8 碧桂园凤凰城

“112平米的毛坯价60万,精装修72万,精装虽然贵点,但省心省力。”

9 碧桂园如山湖城

“这个价格在南京根本买不到房子,周边环境不错,买一套备着养老,也可以等着房子升值。”

10 诚基百家湖小公馆

“亲,4.9米挑高酒店式公寓,竟然是民用水电哦。”

11 城市之光国际公寓

“今天去看房,交通还真方便!本人是坐地铁过去的,直接到龙眼大道下,就能看到城市之光国际公寓的案场了。”

12 首创天迈广场

“大雪天、大雨天、大热天根本连半步路都不想走,买天迈广场的好处是,只要上了地铁,传送带直接送进家。”

13 宜家国际公寓

“宜家离地铁太近了,估计只有十几米吧。”

14 中粮彩云居

“最近去看了5号楼,嘻嘻,看上去是不是都基本完工了?当初说12月底交房的,不知道有没有人接收到相关通知啊?”

15 莱茵铂郡

“总体来说房子一般,装修看着还不错。”

16 汇金新天地

“效果图不错,不知道建起来如何,价格似乎有点贵啊!”

17 金域中央广场

“幸亏买得早啊,幕府山这块变化蛮大,房子涨了不少钱啊!”

18 苏宁·名都汇

“外立面挺好看的,很喜欢。不过,据说苏宁的房子质量一般,不知道住进去会是什么感觉。”

19 仙林悦城

“目前附近还没有菜市场,但北门出去10分钟不到(骑电动车)就有摄山新城社区,那里也有大型水果超市。”

20 和府奥园

“和府奥园已入住多少户,物业说有60多户了。周五、周六晚,我数了亮灯的家数,感觉50户是有的,人气还是很旺的。”

上城名苑交付 3天95%业主圆满收房

12月是房地产行业的传统交付旺季,在越来越关注品牌的时代,交付的好坏体现了品牌房企的售后服务水平和能力。据悉,本月南京有超过30家楼盘面临交付大考。

12月15日,由栖霞建设开发的城北项目上城名苑正式开始交付,一共195套房源,仅12月15日-17日三天就有185户业主收房,圆满交付率达到95%。据上城名苑的销售负责人表示,为了替业主把好收房关,在交付前开发商就已经进行了三轮“自我验收”,这显现出栖霞建设一贯对品质、品牌和服务的坚持。

交付前,开发商“自我验收”三遍

上城名苑于今年5月开盘,开盘时就是现房销售,开盘当天就热卖8成,40天清盘。

“项目原定于今年年底交房,但是我们考虑到业主收房、验房需要一段时间,早点交房,给业主更充足的时间,因此提前了15天。”上城名苑相关人士表示。

不仅如此,为了保证交付房源的工程质量,栖霞建设得业主把关,对上城名苑的交付房源进行了三轮“自我验收”。“房子5、6月份时就已盖好了,首先是工程部验收,然后售楼处再全面检查,最后物业管理第三次排查,这样业主收房时就是第四次验房了。”

“看到‘星叶’标志,我就很放心”

交付的第二天,记者在交付现场看到,收房流程清晰简单,前来收房的业主都在井然有序地排队办理。在领到钥匙后,开发商安排了一位物业人员、一位工程师陪同业主收房。记者跟随一位姓杨的业主前去收房,她告诉记者,父母是栖霞建设东方城的业主,对栖霞建设的品牌和物业都很认可,所以自己买了上城名苑的房子作婚房。

另一位孙先生是带着妻子和女儿来收房的,他告诉记者,自己是第一次置业,在城北地区也看了不少新房,最后选择了上城名苑。“一看到‘星叶’的那个标志,就知道是栖霞建设的房子,很放心。”在仔细地查看了水电、门楣和墙体等之后,孙先生表示对房屋质量很满意。

2013年,星叶三大新盘上市

栖霞建设一直秉承“成就优质生活空间”的开发口号,在长三角地区打造了一系列住宅精品。无论是南京的天泓山庄、汇林绿洲、云锦美地、东方天郡、栖霞,还是苏州的枫情水岸、JALA国际,无锡的愉愜湾等,都成为区域楼市的经典建筑和标杆之作,成功带动了区域居住品质的提高。经过多年的开发历练,栖霞建设的星叶品牌已经深入人心。“星叶品牌就是品质好房的代名词”,在采访中多位上城名苑的业主表达了对星叶品牌的认可和肯定。

2013年,栖霞建设星叶品牌又将三个精品项目陆续上市,分布在仙林和城北,是近年来公司上市量最大的一年。三个项目目前暂定名为星叶·枫情水岸、星叶·羊山湖公馆和星叶·愉愜湾,据记者了解,星叶·枫情水岸主要面向首次置业或刚改的买房人,以70-106平方米为主。星叶·羊山湖公馆依山傍湖,侧重改善客群,以花园洋房为主。城北的星叶·愉愜湾也在筹备中,将是城北成熟中心区25万平方米的大盘。

首付100万 私享500平米独栋美墅

项目地址:中国 宝华·玉兰路
项目热线:025-85818918

错落之间 方显大成就

“我看见世界,世界看不见我。”大山地·御墅是私密与开阔完美结合的产物。走进大山地,一股居山之上的优越感油然而生,高低起伏的别墅群,使山地之美重新绽放。项目依山而建,山与墅交相掩映,错落之间,既保护了业主的私密性,也拥有最充裕的阳光与通风。倚山势高低而筑,使别墅最大限度地朝景观面展开,自然顺应缓坡科学而自然地排列组合,单体的屋顶坡面形

成柔和、舒展的轮廓,与坡地起伏的地形相适应,别墅与连绵起伏、秀美平缓的坡地相映成趣,让居者私享稀缺山地别墅的优越感于此淋漓尽致。

推门而进,每栋都采取豪华挑空客厅设计,户内更多采光,轩敞气派,双车库,尽显尊贵感。工人房、储藏室自成一体,经济实用,整层赠送的宽敞娱乐空间,自由组合。实现了山与宅相融相生,人与山形神交流。

阔景阔境 一院一天地

首付100万即可坐拥500平方米浅山独栋。南京纯正的独栋别墅社区并不多,仅有的几家中,钟山美庐、绿城玫瑰园、钟山高尔夫单栋价格都在2000万以上,而同为仙东板块的依云溪谷独栋价格约为1800万。紧邻的几个公寓、别墅混杂的项目,类别墅产品价格也都达到近700万。与同等价位的公寓比较,“御墅”有私家花园庭院,有赠送的整层地下室,有双车位,附加价值显著。

据了解,御墅此次推出的下沉式庭院组团为最后6席,赠送的面积不仅相当超值,而且形状规整,十分实用。该户型双车库,地上两层,面积约为350㎡,四房两厅三卫,客厅



离城很近 好墅不在“野”

深居自然,却离城很近。真正的别墅区没有普通住宅区那些“琐碎”的配套。大山地距离仙林大学城腹地仅6.5公里,享受仙林新城的各项商业、医疗、学区等配套设施。别墅生活是享受型的生活,配套不求近在咫尺,10分钟车程足矣。“大仙林”的配套既满足业主基本的生活所需,又还原了别墅一个宁静的氛围,没有闹市的喧哗,想利用的时候,它

又不远,这种远近适中的配套,使得大山地项目在“第一居所”的定位上更有竞争力和说服力。浅山别墅,正是如此。

随着仙东地区的不断建设扩展,大学城生活配套的完善,地铁2号线的开通,4号线的开工,是选择仙林的一栋双拼或叠加,还是再向东走几公里,选择一处宝华山脚下的独栋?

在南京,小山小水的别墅并不罕见,但真正沉浸于一片大山之中的别墅却可谓稀少。大山地·御墅总体布局保留原生基地风貌,依山而建,延绵起伏的宝华山36峰中“观音山”的肚腹之上,含青山于窗内,纳碧水于门侧,自然之盛无与伦比。遵南坡龙脉,循谷岭起伏,得朝阳精神。大山水、大别墅、大气势,处处体现着王者领地的气质。项目距南京主城区中心约35分钟车程,目前仅剩最后6席浅山独栋纯正北美别墅,首付只要100万元即可入住。



若没有山 又何称之墅

宝华山位于江苏句容西北与南京接壤,素有“林麓之美、峰峦之秀、洞壑之深、烟霞之胜”四大奇景,是国家4A级森林公园。

作为与南京直线距离最近的区域,宝华山凭借得天独厚的区位和交通优势,成为继紫金山之后的南京富人购置别墅的新宠。

大山地·御墅就处在宝华山的西南麓,南临汤山新城,西接仙林大学城,位处“绿色长廊”——仙林大道东侧龙首之位,距南京主城区中心仅35分钟车程。不局限于城市别墅交通

便利的唯一优势,更兼备了传统别墅舒适的人居环境和得天独厚的自然环境的最大特点。完全可以满足南京高端客户群体对“第一居所”的要求。

大山地·御墅一面市就受到高端客群的青睐关注。依山而建,临水而筑,独享自然资源,在已经交付的一期项目中有口皆碑,几番引起社会各界对纯正山地别墅概念的深度剖析。

据悉,大山地在售独栋别墅,面积为340-360平米,总价在550万-600万元。

次次开盘,次次热销,开盘1年多卖出超6000套房

碧桂园·凤凰城到底凭什么?

毫不夸张地说,碧桂园·凤凰城创下了南京都市圈楼盘有史以来的销售纪录,从去年5月首次开盘至今1年多时间里,碧桂园·凤凰城次次开盘,次次热销,截至12月,碧桂园·凤凰城共卖出超过6000套房源,在展现其极为惊人的开发速度的同时,碧桂园·凤凰城又凭借同样惊人的销售速度彻底震惊业界,1年多卖出6000多套房,超过80%客户为南京市民,放眼南京众多大盘,碧桂园·凤凰城堪称当之无愧的最热销冠。

开盘至今月均卖房300多套

去年5月,南京凤凰城首次开盘,仅用一天时间就热销2000套,实现认购额逾10亿元,推出的2176套房源几乎“日光”。今年6月,碧桂园·凤凰城二期700套全新房源面市,当天共吸引到1.1万人到现场,当天认购600多套房,创造今年南京楼盘单日销售套数最高纪录,而仅在当月,碧桂园·凤凰城共售出超过1000套房源,再现2011年该楼盘首开时万人抢房的盛况。



从去年5月首次开盘一天劲销超2000套以来,碧桂园·凤凰城几乎每一次的房源推售,都能引起业内外轰动,开盘1年多至今,已有超过6000个家庭成为凤凰城的业主,平均每月卖出300多套房源。

名校入驻成年度最重磅利好

10月29日,备受瞩目的南京东首个碧桂园学校正式动工。

这所被国内公认优秀的品牌学校正式启动,按照广东碧桂园IB学校的高标准设计规划,将从碧桂园连锁学校选调优秀干部和骨干教师,高薪聘请优秀外籍教师、留学归国人才和全国各地的名师组成一支高素质的教师队伍,为碧桂园业主子女及长三角

地区成功人士的子女提供有国际特色的优质教育。

它的启动,意味着未来的凤凰城小业主及南京片区的客户都有可能享受到幼儿园、小学、中学、大学预科一条龙的国际教育,同时将推动整个南京的教育建设,为整个地区乃至整个城市引入更优良的教育资源和社会效益。

南京半小时生活圈日益成熟

今年,交通配套建设的提速也成为碧桂园·凤凰城又一重要卖点。

2012年11月20日,南京市地铁建设部门发布宁句城际轨道交通环评编制招标公告,公告显示,宁句城际轻轨线路起于马群,终点至句容市规划北五环。主线全长约31.5公里,设站12座。该线建成后,从南京到句容市区只需半个小时。根据最新消息,宁天城际二期(金牛湖到天长段)、宁高二期(禄口机场到溧水)以及宁句城际这几条本来规划“十三五”建设的城际轨道,如今已经获得国家发改委批准,“十二五”期间就可

以动工。

直达碧桂园·凤凰城社区的S122省道也在今年有了实质性进展,该省道规划为双向10车道的快速路,可直达南京市区,其建造标准与珠三角的快速路标准一致。目前该省道的句容段已经通车,南京段也在全线赶工。一旦S122省道全部建成通车,自驾20多分钟,历经21公里,即可从碧桂园·凤凰城直达南京市区。

此外,南京周边罕有的五星级标准酒店——碧桂园·凤凰城酒店已投入运营,咖啡厅、西餐厅、康体中心、室内恒温泳池等一系列高端配套被悉数引入。作为

这一将同时实施PYP、MYP、DP三大项目的碧桂园学校的奠基,也意味着碧桂园学校已经实现了从世界领先的幼儿教育到接轨全球名校的大学本科教育的全面覆盖。在极度关注子女教育的南京,在优质学区房最为抗跌的当下,这一超级名校落戶的消息无疑让许多买房人的目光转向了碧桂园·凤凰城。

项目动态

即日起至12月31日,碧桂园·凤凰城仍有少量88-140㎡精选房源推售,认购一期现房更可享受一万抵五万优惠。

