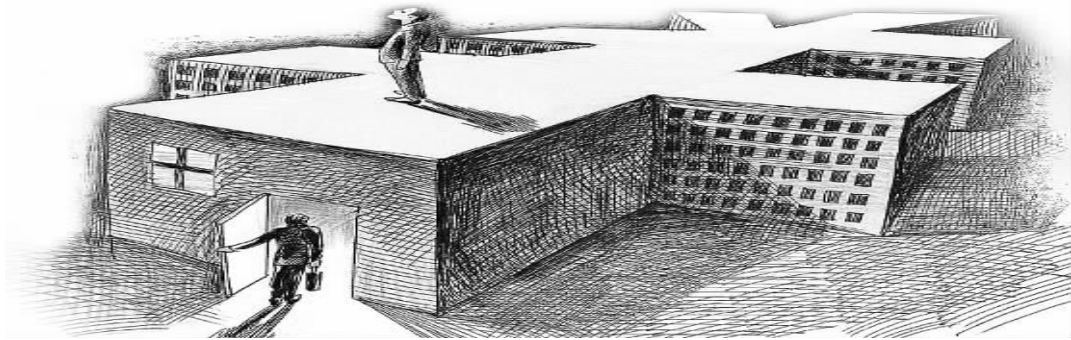


不限购小户型扎堆上市,《金楼市》出道问答题

考考你 买这种小户型划算吗?

近日,在全国多个二三线城市2013年春季房展上,都出现了商业地产项目增多的现象,在南京,商业性质小户型近期也呈扎堆上市之势。当不少被限购住宅的买房人为之心动时,他们关心的是,这类产品的置业风险和投资潜力到底有多大?

现代快报记者 肖岚



租售比决定了商业性质小户型是否值得投资 资料图片

买房人说 低总价诱惑心动又忐忑

“我们准备6月份首次开盘,推出一批商业性质的小户型,总价会很有吸引力,还没开始推广就已经有很多人在打听情况了。”近日,本市一家大型综合体的营销负责人向记者透露。

该负责人称,在住宅限购的背景下,投资需求很旺盛,因此他们对今年的销售颇有信心,全年计划的推房量也相当大。

事实上,南京目前推此类产品的项目还真不少,金润国际广场、首创天迈广场、乐基广场、金轮·新都会等项目都在主推不限购的小户型,多数以总价低、精装修的特点来吸引购房者。

业内人士指出,在住宅调控的大背景下,投资渠道狭窄给商业地

产项目的销售带来更多机会。同时,在南京楼市,40年土地使用权的商业性质小户型,单价一般是低于周边住宅产品的,因此总价会相对低一些,对买房人确实有一定的诱惑力。以河西楼盘首创天迈广场为例,35~55平方米的精装修房,均价13000~14000元/平方米,最低40多万即可入手。江宁天正天御溪岸的挑高小户型,也是最低40多万就可买到。

“还是觉得不动产最保值。但在限购情况下,我只能买商业性质的小户型。”持有3套住宅的市民赵小姐今年以来一直在考察此类房产,购买意向很强,但她心里还是觉得有些忐忑,“总觉得比住宅的风险大,所以迟迟没有下手。”

业界分析 投资回报率4%就不错了

赵小姐的顾虑不是没有道理。一位商业地产的资深人士告诉记者,在南京二手房市场上,除了个别项目,商业小户型的表现并没有想像中那么好,交易量不大,流通性也不是很好。

“商业性质的房产交易税费很高,很少有投资者去接手二手的酒店式公寓,房主转手也赚不到太多钱。”一位资深经纪人表示。的确,在南京一家主流网站的二手房挂牌信息中,记者看到,河西一家地铁盘的商用小户型,挂牌价为1.5万多元/平方米,这个价格与当初开发商出售时的价格差不多,据说,卖家不求赚钱,只求出手。

豪斯投资顾问有限公司副总

经理丁峰表示,从以往的销售经验来看,长线持有并出租房产以获得收益是更多购房人的选择。“很多人买这类产品是为了保值,本来就是有长期持有打算的。”丁峰表示,一般来说,如果出租的年回报率能达到4%,也就是说大概25年左右可以完全收回成本,这个项目的投资回报率就不错了,可以考虑购买。

这是什么概念呢?以一套50平方米的精装修小户型为例,如果总房价为75万,那么年租金需要达到3万元,也就是每月的租金达到2500元左右,投资回报率就达到了4%。买房人在考察项目时,不妨参照周边的租金水平,自己先对未来“钱景”进行测算。

投资建议

综合体内的产品更值得买

在银行理财产品收益均超过4%的情况下,为什么还要购买这种商业小户型呢?

“买这种小户型,首先要明确目的,是居住还是投资。”在南京新景祥业务发展与咨询顾问中心副总经理王慧看来,如果是作为居住的过渡性产品,一些接通了民用水电和燃气,交通便利、周边配套也比较齐全,价格又比同地段普通住宅低很多的小户型,是可以考虑的。而如果是以投资为目的,年回报率确实是一个很重要的考虑因素。

另外一方面,周边商业氛围和办公氛围是否成熟也要考虑。如果是在甲级写字楼集中的CBD区域,大企业比较多,商业小户型的租金需求就会比其他区域多一些,特别能吸引一些与大公司有长期业务往来的中小企业。从这点来说,位于大型商业综合体内部的小户型,要比“势单力孤”的项目更适合投资,因为项目内的写字楼和商场,能对小户型产品的出租起到带动作用。

“地段、品质、物管、配套都很重要。”方凯国际(中国)商业投资管理有限公司董事长许华锋表示,对追求租金收益特别是购买高端酒店式公寓的投资者来说,项目后期的管理和持续运营非常重要,这对日后项目租金高低有重要影响。另外一方面,要选择发展潜力大的区域,最好是地铁可到达的城市中心或未来的城市中心。



雍华府 启风云

98-240㎡ 御制精装大宅 4月 盛大公开 欢迎莅临品鉴



招商·雍华府
MAGNIFICENT

河西之央,四大商圈 | 地铁、财富工轴辐射全城 | 15000㎡法式皇家园林 | 98-240㎡精湿优泥空间 | 百年招商2013年度钜献

VIP 8661 5888 地址 | 中国·南京·建邺区·泰山路怡康路交汇处 开发商 | 南京招商瑞盛房地产有限公司 广告推广 | U·惠信品牌