

投资神器还是资产负担？

部分远郊盘两年房价零涨幅，购房者预期转悲观

“出走远郊”系列报道(三)

上半年南京房价实际涨幅惊人。然而，一些都市圈楼盘的业主却在抱怨，房子买了两年竟然还是那个价，完全与南京楼市的上扬状态脱节。原以为是“低门槛、高回报”的投资神器，而今面对“增值难、转手难”的尴尬境地，都市圈楼盘的南京业主们开始担忧：手头的远郊房产会否沦为沉重的资产负担？

文/现代快报记者 肖文武

涨幅调查 业主：想涨涨不了，想卖卖不掉

位于仙林板块以东的句容仙林悦城今年下半年即将迎来收官，得益于南京人充沛的购房激情，该楼盘短短两年内卖出近3000套房源，总销售额接近20亿。然而，与2011年7月的开盘价相比，仙林悦城目前毛坯6800元/㎡，精装8600元/㎡的价格却出奇稳定，基本无任何变化。无独有偶，位于安徽汉河等地的都市圈楼盘目前售价也与两年前相差无几，甚至略有下降。

一方面是主城房价节节攀升，另一方面则是远郊楼盘溢价艰难。这让不少业主

市场揭秘

远郊大盘：卖掉就是赚到

过去两年，都市圈楼盘需求旺盛，市场行情非常乐观。但除恒大雅苑以外，诸多远郊楼盘价格并未上涨，甚至有所降低。有业内人士认为，这与开发商的定价策略直接相关。

该业内人士分析称，目前远郊板块土地供应非常充沛，且价格低廉，大部分在售的远郊楼盘都是近百万平米的巨无霸项目。一方面，低廉的地价已经给开发商留足了盈利空间；另一方面，远郊板块后续供应量又极其丰富。在这样的情况下，远郊楼盘“卖掉就是赚到”！开发商如何以合理的定价实现“快速走量”成为了能否盈利的关键。这意味着，即使销售情况再火热，都市圈大盘的定价策略也将相对稳定，以便优先保证去化速度。相反，主城区内小面积的稀缺地块则更有可能通过增加单位面积内的产出比来提高盈利。



《金楼市》对远郊置业进行的连续报道

专家评述 远郊盘只适合“刚需中的刚需”

南京林业大学社会工作系主任孟祥远博士

远郊置业热潮的出现，限购令是一个很大的诱因。限购让一些南京人的投资需求被迫转向都市圈，但实际上这些人并不是看好房子本身的居住价值，他们没有刚性的居住需求。

这种热潮带有很强烈的盲目色彩。从一开始就非常反对这样的置业行为。

都市圈楼盘的风险在于：因为配套交通的短板导致其宜居性能和增值潜力都不会太大，就算能有一定幅度的溢价，由于楼盘体量大，在售房源多，转手的难度也很大。另外，租房族则不至于考虑这么远的位置去租房，即便有人租，租金水平也不会太理想。

这两点决定了通过投资此类都市圈楼盘来获利本身就不现实。此外，一些不在南京范围内的楼盘，即便享有地缘优势，南京的种种板块规划利好他们也很难实际享受到。

从现阶段的情况来看，我觉得远郊楼盘暂时缺少强有力的价值支撑。远郊楼盘最真实的、有效的受众应该是刚需中的刚需。投资客出手则要非常谨慎，毕竟现在的楼市已经不再是随便买房就能保值增值的年代。

置业顾问：热度明显降温

相比前两年的热火朝天，今年的远郊板块热度已经明显降温。

根据网上研究机构数据，1-5月南京都市圈4大主力楼盘推盘量约为3200套，平均去化率约为7成，月均成交量不到500套。而去年仅碧桂园凤凰城一个项目便累计售出3000套房源，仙林悦城、恒大雅苑、碧桂园城市花园也都有近千套成交。从事都市圈楼盘销售代理的林小姐直言：“我去年上半年时间就卖了将近一百套，今年到现在为止只卖了40多套。”

调查显示，随着远郊板块在配套、交通等方面的劣势被更多人认知，越来越多的购房者对远郊楼盘的保值、增值能力打上了一个问号。有网友在相关调查中留言：“(都市圈楼盘)地段偏远、行政区割裂、配套不全、无生活气息、前途渺茫，有沦为“鬼城”的巨大风险，建议坚决不买！”

置业汇

拎包入住好房全城搜寻花园合伙人

在南京奋斗了几年的白领手上多少有些闲钱，却苦于投资无路。近年来的数据显示，就收益而言，房地产依然被认为是最稳健的投资之一。笔者近期走访了南京的众多楼盘，寻觅到了一处潜力股楼盘——碧桂园城市花园。

碧桂园城市花园区位优势明显，地处南京都市半小时生活圈，距离明年即将开通的地铁3号线底站林场站仅8公里，社区巴士约8分钟无缝对接；项目距离南京政府重点发展的浦口高新技术开发区仅一河之隔，尽享规划利好；地处南京北汉河新区，周边配套、装饰

建材城、物流基地的进驻，将会为区域带来更多的人气和商机，进一步凸显花园大城的价值。

玫瑰园升级版产品80~96㎡精装房折后总价仅36万~45万元，部分房源首付只需10万元起，投资门槛低。项目拥有齐全的配套，一期的超市、高档会所、儿童城堡、室外游泳池、中心湖公园已投入使用。二期规划建设有3万平方米的商业中心，购物餐饮娱乐一应俱全，更有2000平米大型品牌超市，1000平米蔬果市场等配套助力，预计在地铁开通前后陆续投入运营。未来，已签约进驻

的碧桂园中英文学校还将在项目招生办学，二期的社区医疗中心，在家门口就可享受贴心的医疗关怀。

玫瑰园升级版产品是城市花园专门根据白领购房需求，在原有精装房的基础上进行的全面软装升级，除了硬装外，还贴心地为业主配备了家电家具，拎包即可入住。省去了装修、买家具家电这一繁琐浩大的工程，且通过集团统一采购，装修所用的建筑材料品质上乘，价格却远低于个人采购。升级版玫瑰园产品整体上拥有明显的价格优势，样板房将于近期开放，预计月底加推。(葛九明)

凤凰小镇二期青林湾开盘劲销三分之一

7月5日上午，凤凰小镇二期青林湾开盘暨南京约翰温泉大酒店四星揭牌。现场有俄罗斯美女模特列队迎宾，菲律宾乐队激情表演，吸引了众多客人前来观看。虽然当日下起了倾盆大雨，但购房者热情不减，房源劲销近三分之一。

200平米的森林联排别墅，专设独立车库，赠送大面积的花园，适合三代同堂。近几年别墅消费者已从单纯的投资，逐渐兼顾自住及投资结合。溧水撤县变区后，经济发展迎来新的契机。政府各项政策积极扶持，不限购政策更是方便了市民购买。2015年城际铁路设站点位于天生桥大道，直达南京，一线融入主城生活。溧水五年内房价一路飙升，预计普通住宅单价每平方米在10000元以上。而别墅为稀缺产品，凤凰小镇二期联排别墅单价9000多元，不论是自住还是投资都是绝佳的选择。

此次凤凰小镇二期开盘共推出森林花园洋房、联排及少量独栋别墅共百余套房源，产品多样化。小面积的电梯公寓，60~80平米不等，单价7000元起，二室一厅一厨卫总价45万左右，特别适合养生度假。凤凰小镇二期位于天生桥景区内，在天然氧吧青山绿水间居住，度假休闲，享受生活。公寓房现场有两种户型精装修样板房可供参观，消费者还可根据自身需求选择精装修。据悉，凤凰小镇二期开盘优惠将持续到月底，优惠幅度空前，有兴趣的市民可前往售楼中心咨询。(夏炜)

菲呢克斯全新接待中心、样板间惊艳亮相 310㎡大平层填补区域空白

7月12日，菲呢克斯国际公寓两大外籍大师团队经过近两个月的精心打造，其全新的接待中心和样板间终于揭开神秘面纱。当天首批近50组业内及媒体嘉宾体验了全新的艺术酒店大堂和样板间。

台湾著名软装设计师简名敏就全新样板间、售楼处等设计理念做了深入解读。菲呢克斯国际公寓新的样板间之前主打国际简约风格的样板间，经过简名敏女士的重新设计打造，真正实现了简约而不简单的设计理念。

上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军也表示，地段决定价值，在上海，市中心的很多豪宅单价早已突破10万元/平方米，资源的稀缺性决定了这些房产具有很高的投资价值和抗风险能力。而当前秦淮区的土地供应已经很少，而城中豪宅均价仅3万元/平方米，目前的价格仍有上涨空间。

在全新样板间和接待中心开放的当天，项目同时推出中高区的房源。包括8层以上的130㎡两房、180㎡的两房和三房。值得一提的是，经过一年多的

酝酿，310㎡的顶层精装平墅产品也在当天推出。

据了解，平墅产品位于小区的24、25楼，层高达3.15米，拥有34米超大景观面，270度的广角视觉，70平方米私密主人疆域以及75平方米畅享景观起居室和餐厅，生活尺度堪比传统别墅，景观视野却大大超过别墅，这一产品的推出，也填补了城中豪宅市场无300㎡以上大平层产品的空白，为高端置业者提供了更大的空间选择。

(葛九明)