

土地使用年限实际仅剩33年,买房人疑虑投资回报

“新街口”酒店式公寓 开盘“折戟”调查

商办物业投资向来奉行“地段为王”。然而最近南京的怪闻却是:新街口的高端商办物业销售行情反而不敌城市副中心,最近在卖的多个商业办公类项目均遭遇不同程度的销售瓶颈。

以最近开盘的太平南路中城国际广场为例,有消息称其商业办公类房源“克拉公馆”开盘当天仅售出约20套,截至发稿时,网上房地产显示的已认购房源仅有6套。此外,中山路99号、某电器广场等楼盘销售情况也不容乐观。

寸土寸金的新街口,商办物业为何反而门庭冷落?

现代快报记者 方宇

个案调查

开盘半月,上传认购量仅为个位数

根据南京网上房地产数据,截至11月7日,2013南京市办类房源总成交面积360336㎡,其中江宁板块132611㎡,占总成交面积的36.8%。河西板块紧随其后,成交面积51638㎡。相反新街口的商办物业却少有人问津。

以近期开盘的中城国际广场商办房源克拉公馆为例,该盘10月27日首次开盘,在网上房地产的入网总套数为446套,但截至昨天上午10点上传的认购数据仅有6套。而此前,记者实地探访时发现,售楼处并未对销控表进行公示。现场接待人员称,客户若想了解可售房源的位置和价格信息需要找置业顾问私下询问。一位置业顾问含糊其辞地表示:“我们销售情况还行吧,现在已经卖了十几二十套,毕竟不是刚需住宅,卖得肯定没那么快。”

记者注意到,克拉公馆自面市以来一直以“公馆”“酒店式公寓”的形象对外推广,强调其居住功能和投资属性,样板房户型图也均按住宅进行设计。但置业顾问透露,超过9成的意向客户都是瞄准办公用途的自用型客户。从多方信

息看来,投资客并不看好这个项目。

投资堪忧,土地使用年限仅剩33年

究竟购房者们存在怎样的疑虑?一位姓孙的购房者向本报透露了其中缘由。据反映,他在查阅中城国际广场预售许可证时意外发现,其商业办公部分的克拉公馆土地使用年限为2008-2048年,而拟竣工时间为2015年10月31日。这意味着目前业主实际可拥有的土地使用年限仅剩33年。这一发现让孙先生瞬间打消了购买该楼盘的念头,他表示,接待他的销售人员从未提起过此点。而在孙先生看来,这直接关系到他的投资收益。“我希望提醒其他购房者,也要注意这个问题。”另外,记者从多方了解情况后得知,中城国际广场所在的杨公井地块,由南京勋远置业有限公司于2007年11月2日以3亿元竞得,土地证记载的用途为商业、办公,土地使用年限为40年,但由于多种缘由直到今年才上市。就以上问题,记者多次致电南京勋远置业周姓营销负责人,但对方不予回答,随后则拒接电话。记者传真至该公司的采访要求也未获回应。

项目迟缓上市原因不详,但购房者拿到的毋庸置疑将是一张已经“折寿”不少的土地证。

延伸分析

门槛太高,商住公寓并不吃香

专家分析,除土地年限折寿等个盘的特殊原因之外,市中心的商办物业具备投资门槛高、回报周期长、供应量趋于饱和等劣势,这些劣势将在未来表现得越来越明显。一旦楼盘再出现实际使用的土地年限大幅缩水这样的情况,被市场边缘化并不奇怪。

记者对中城国际广场克拉公馆的投资回报情况进行了大致测算。克拉公馆目前销售均价为28800元/㎡,以一套中间层69㎡的单室套户型为例,总价约为200万元。若采用商业贷款,则首付款最少为100万,办理10年期商业贷款100万,贷款利率按1.1倍计算,月供11716元,投资门槛不低,如买房人全款付清则对资金实力的要求更高。同时,由于商用物业转手税费高,也让不少投资者望而却步。

河西一商业项目营销负责人透露,下半年开始,土地使用年限为40年的投资型物业销售明显受阻,尤其是总价超过200万的商铺和办公用房,销售很难。一方面住宅市场吸引了大量投资客,另一方面商业办公类用房必须首付50%以上,贷款利率也要上浮,投资门槛还是偏高。

回报率偏低,估算33年难回本

有专家认为,新街口“寸土寸金”只是用来形容土地价

格,至于投资价值,仍然得结合项目做具体分析。根据对新街口、河西、江宁等板块商办物业的租售比分析发现。部分市中心商办物业的投资回报率并不如想象中给力。

据了解,目前新街口周边中山路99号、长江路9号、新世界中心等高档办公写字楼的租金水平约为2.5元/㎡/天。照此测算,克拉公馆一套总价200万的69㎡户型月租金假如有5000元左右,租售比接近1:400。照此估算,购房者需要持续放租400个月(34年)方可收回成本。而奥体、龙江等区域的部分写字楼租售比则远高于这一水平。

“房产租售比”是国际通行用来衡量一个地区楼市运行是否良好的数据。一般来说,其理性数值在1:200到1:300之间,租售比大于理性值则证明房产投资价值巨大,而低于理性值则证明房产泡沫严重,不适合投资。

所属片区	新街口	江宁	河西
项目名称	克拉公馆	金轮新都汇	万达广场
售价	28800元/㎡(毛坯)	14000元/㎡(毛坯)	17000元/㎡(精装)
性质	商业、办公	商业办公	商业、办公
可支配年限	33年	36年	35年(二手房)
层高	2.9米	4.2米	3.0米
租金	2.5元/㎡/天	1.8元/㎡/天	2.2元/㎡/天
租售比	1:384	1:259	1:257

目前南京在售主力项目租售比

年限,再大幅缩水吃不消
本就只有40年土地使用

扫一扫,点一点
快报帮您免费验房!

现代快报网房产频道现已开通“免费验房”栏目。扫描下方二维码,进入频道栏目专区,点击验房报名按钮,现代快报将针对质量问题高发社区,携专业验房师为您的新居质量把关。

网址:www.xdkb.net 咨询热线:84783658

