

# 你的公寓年收益能达到10%吗？

“房产理财产品”不仅仅是房地产投资，更是跨界金融的理财产品。数据显示，南京酒店式公寓投资回报率一般在6%左右，近日有消息称，城中心一家公寓欲和国际知名酒店公司合作托管，连续五年预计投资回报率将达到10%。从投资收益的角度，苏宁悦悦显然是更为优质的房产理财产品。

服务式公寓与传统酒店的本质区别在于，可将每个单元出售给个体买房者，由于业主自住或委托酒店物业管理公司统一出租经营，所以从本质上来说，它是拥有私家产权的酒店。

与传统的酒店相比，服务式公寓的硬件配套设施出色，而软实力就更胜一筹了。在中国的上海、北京、深圳等一线城市，高端服务式公寓的出租率大多在90%以上，甚至一房难求。以深圳的万豪行政公寓为例，租金已达到240元/㎡·月，远高于周边公寓200元/㎡·月的平均

租金水平。

据统计，南京住宅产品投资回报率在2%~3%；南京普通的公寓产品无统一管理、客户混杂、入住率不稳定、月租60~70元/月·㎡，租金回报低，约为3%~4%；南京普通的酒店运营公寓有统一管理，但服务水平一般，租金水平较低、月租85~160元/月·㎡，租金回报约为4%~6%；南京高端酒店以本土品牌为主，但有统一酒店式管理服务，客群高端稳定，回报收益较高，月租400~600元/月·㎡，而与国际高端酒店机构合作运营

的苏宁悦悦酒店式公寓年收益可能高达12%~18%，回报率达10%以上。

苏宁悦悦将与国际知名酒店运营机构合作，它能够为客户提供酒店的专业服务，如室内打扫、床单更换、24小时送餐和一些商业服务等；重要的是它向住客提供了家庭式的居住布局：客厅、卧室、厨房和卫生间一应俱全，以及家居式的服务，既有“居家”的私密性和生活氛围，又有了高档酒店的良好环境和专业服务，而且租价更合理。由于它吸收了传统酒店与传统公寓的长处，因此，备受中

短期租务需求的白领、商务人士和异地旅游人士的青睐。

在南京的新街口，有大量世界500强企业在此办公，外来高端商务人群众多，且他们的住房补贴普遍较高，相比于商务型酒店，他们更倾向于更有居家感觉的服务式精装修公寓，但目前真正意义上的服务式公寓还属于市场空白。由此，国际一线酒店运营机构凭借其高端服务管理及品牌效应，能够维系一大批稳定的客源，为高效稳定的投资回报提供可靠保障。

## 城开新都雅苑售楼处盛大公开

4月12日上午，六合首届缤纷气球嘉年华暨城开·新都雅苑售楼处公开盛典完美启幕，在各项精彩纷呈的节目衬托下，售楼处大厅异常热闹，据悉，当天到访人数近300组，成功认购客户已近130组。

最吸引人的是，从贵宾接待区到洽谈区、再到沙盘展示区……目光所及，每一处都被五彩缤纷的气球精心装点过，哆啦A梦造型的气球墙、被乔装成椰子树的柱子，还有门口穿着背带裤的马里奥……这里不仅是小孩的天堂，也给了大人们一次非同寻常的看房之旅。从激情四溢的击鼓表演，到诙谐幽默的互动魔术，现场欢笑不断，而将整场气氛推至高潮的当数美女创意气球服装T台SHOW了，白色的天使装、红色的可爱礼服、土豪金的晚礼服，全都是气球艺

术家们的杰作，新颖的节目形式，吸引了不少客户的眼光。棉花糖DIY自然是小孩子关注的焦点，但就连看房的大人们，也想借此回忆孩提时光，都争相排队等待。

据悉，位于六合区政府东的城开·新都雅苑，从选址的那一刻就奠定了其中心之位：500米近享龙池湖，邻茱湖、茱湖生态圈；自有商业街；近距离棠城中小学；六合汽车总站；轻轨11/14号线的“双轨”出行，江北大道、金穗大道直通南京和各乡镇。75~115㎡+1成长户型，高附赠、高绿化为这方正空间带来更大的诱惑力，还有六合唯一的新中式建筑风格和互动园林景观……据悉，4月19日（周六）新都雅苑实景样板间即将亮相，限时优惠仍在持续，交5000抵1.5万，开盘即止。（胡海强）

## 北京东路小学、科利华中学签约进驻紫金华府

4月中旬，紫金华府成功与北京东路小学、科利华中学双名校签约的消息，让该盘迅速蹿红，不少购房者四处打听该盘的消息。“听说有八九十平方米的小户型，这在紫金山板块很稀缺，尤其是双名校学区太有吸引力了。”准备改善居住的张先生对紫金华府流露出强烈的购买意向。

一项调查结果显示，南京有81.2%的人希望小区内或附近有名校，34.8%的人将学校视为置业决定因素。教育已经成为南京房地产项目增值的要素之一。据了解，目前北京东路小学学区的二手房，挂牌单价高达3万~4.5万元/平方米，让众多年轻购房者望而兴叹。而紫金华府相关销售负责人透露，相较目前北京东路小学的学区房价格而言，紫金华府的首次开盘价相当实惠了，且紫金华府还是双学区，未来增值潜力无限。

紫金华府位于紫金南麓绝版地段，紧邻地铁2号线，亦有11条公交线路、花园城、森林摩尔、紫金一号街区、逸街区环绕，并自拥6万方底商，五分钟商业圈。该项目占地500亩，是目前周边唯一在售的商品房高端社区。值得关注的是，该盘将配建7万方紫金公园作为业主的“私家园林”，除了名校学区资源还如此大手笔为业主配建公园，在南京高端住宅市场也非常少见。这也为紫金华府博得购房者的良好印象。

据了解，紫金华府此次引入的两所名校在南京家喻户晓。北京东路小学是省级模范学校，全国首批科技教育示范基地，国家教育部首批命名的“全国现代教育技术实验学校”。科利华中学2000年被江苏省教育厅命名为首批省示范初中，有着不错的升学率，在玄武区名列前茅。

  
CROWNE PLAZA  
NANJING JIANGNING  
南京银城皇冠假日酒店

## 皇冠婚典

### “浮生若梦” 2014春季婚礼秀

时间：2014年4月19日（周六）13:30

地点：南京银城皇冠假日酒店2楼紫金宴会厅

“惠”享 RMB 2,599 元/桌起

更多详情，致电宴会定制中心 8103 8888 转 8000

活动支持



南京银城皇冠假日酒店

电话：(86-25)8103 8888 传真：(86-25)8103 8555

地址：中国江苏省南京市江宁区佳湖东路9号

扫一扫酒店官方微信二维码可免费预约参加

