

多家项目今年收官,江北单盘已售出1600多套 酒店式公寓“意外”热销

随着房地产市场的回暖,不少酒店式公寓产品在今天也获得了不错的销售成绩。位于江北新区的明发新城中心今年已经成交1000多套酒店式公寓,此外包括中海凤凰熙岸和苏宁雅悦在内的酒店式公寓产品也在今年纷纷售罄收官。曾经常常滞销的酒店式公寓产品是否就此迎来了新生? 现代快报记者 杜磊



目前南京推出的很多酒店式公寓采用的都是“售后返租”的模式 CFP供图

A 单盘卖出1600多套,酒店式公寓步入丰收年

今年以来,随着房地产市场的回暖,酒店式公寓产品的销售也有所提升。位于江北新区的明发新城中心在今年以来,四个半月内销售额破5亿、销售量逾1600套。其中,酒店式公寓在今年成交了1000多套,揽得上半年全南京酒店式公寓销售冠军,“我们全年的销售任务在7月份就已经完成

了。”对于这样的销售成绩,相关负责人表示很满意。据悉,明发新城中心目前公寓类产品的均价在9500元/㎡-10000元/㎡,“产品性价比比较高,现在又有江北新区的利好,一旦过江隧道实现免费通行,未来产品的增值空间会很大。”对于热销的原因,相关负责人这样分析道。

事实上,除了明发新城中心以外,同样片区主打公寓产品的东方万汇城的销售成绩也一直不错。相比之下,城中的酒店式公寓市场一直不温不火。不过,多家酒店式公寓都在今年迎来了收官。苏宁雅悦在本月初售罄,中海凤凰熙岸的公寓产品也在今年7月份卖光。

B 城中公寓多“售后返租”,实为拉动销售

不同于江北公寓产品30万-40万的低总价,城中的公寓产品单价动辄3万-4万元/㎡,这也使得城中的公寓产品去化速度向来较慢。

以新街口某均价39000元/㎡的酒店式公寓为例,在推出售后返租模式之前,该产品销售的套数寥寥。2014年,该项目改变了销售模式,采用了售后返租的方式,开发商托管5年,并且每年给投资者10%的租金回报率,其中小户型几乎在一年内售罄。“现在来租我们公寓的人非常多,不要说节假日,就是日常的周末都订不到

房间。”置业顾问告诉记者,除了日租客外,不少新街口附近的白领和商务人士也很青睐在这里长租,“我们都是是一年一签,一套100㎡的公寓月租金在2万元以上。”

事实上,目前推出酒店式公寓的很多项目采用的都是“售后返租”的模式。

远洋国际中心的酒店式公寓售后返租的租金回报率为6%,五年一共是30%。证大喜玛拉雅目前推出精装和毛坯酒店式公寓产品,面积在35-90㎡,并推出包租活动,三年期每年8%返租收益给投

资人。复地新都荟在售酒店式公寓均价13500元/㎡,开发商与新旅居合作,购房人也可以参加托管,44㎡户型的租金约2300元/月。此外,凯润金城此前也采用的是3年售后返租,年回报率8%。但即使如此,仍然有很多公寓类产品的销售成绩并不太好。

南京工业大学天诚不动产研究院执行所长吴翔华坦言,市场上大多数采取售后返租模式的公寓产品,并不一定是对租赁市场多么看好,“售后返租的目的是为了帮助产品销售”。

C 开发商一般需贴本4-5年,公寓后期潜力仍受限

而另一位业内人士则透露,一般出租率要达到70%以上,酒店运营如果每年能够盈利6%-7%,酒店运营实力已经属于超强,“运营售后返租对于开发商来说是不挣钱的。”他坦言,一般酒店式公寓的运营要四五年才能实现盈利。

这一点得到了正在运营长租公寓的贝客公寓创始人魏子石的证实,通过控制成本,他计划在3年

左右的时间内实现回本及盈利。记者了解到,一直悄无声息的万和尊邸,在2014年年底,将11-15层的100套公寓房源租给了贝客公寓用于做长租公寓,租期为12年,至于租金成本,魏子石坦言“肯定明显低于市场价格。”

对此,吴翔华分析称,购买酒店式公寓产品的人,一方面是看中租金收益,另一方面则是看中房源的

增值潜力。但是从市场来看,酒店式公寓的出租情况与投资本金并不成比例,“租金收益远远要低于理财产品的水平”。而从增值角度来说,和普通住宅相比,很多公寓由于受产品性质以及户型等限制,不能落户,也没有学区,自然就影响其未来的升值。尤其是在一些比较偏的板块,出租率更低。吴翔华坦言,“酒店式公寓只是看上去很美”。

鼓楼滨江千余套房源补货“银十” 同质化楼盘集中上市 开启“血拼”模式?

在迎来数个品牌房企的进驻后,鼓楼滨江商务区再次成为南京楼市的焦点。

一段时间内,在这个被重新规划的区域内,新房源一度面临着供不应求的局面,仅剩世茂外滩新城等少数楼盘有新房源在售。6月7日,龙湖春江紫宸开盘一次性首推992套房源,在此之后,随着南京证大大拇指广场、中冶盛世滨江、深业滨江半岛等纯新盘的相继亮相,鼓楼滨江商务区的新房源供应量有望进一步提升。同时,楼盘之间的竞争也由此加剧。

现代快报记者 胡海强



资料图片

10月将有千余套新房源上市

在过去的三个月时间里,江北板块凭借新区的利好,成为楼市的绝对主角。而让人没有想到的是,位于城北板块的鼓楼滨江商务区,却在此时成为一匹半路杀出的“黑马”,在江北板块强劲的风头之下,仍然抢得了一定的话语权。

6月7日,纯新盘龙湖春江紫宸“大手笔”推出992套住宅房源,一举刷新了近3年以来个盘的推盘数量,值得一提的是,根据南京市网上房地产数据显示,在龙湖春江紫宸开盘之前,整个滨江商务区新房源的在售量已经不足100套。

而在即将到来的10月份,鼓楼滨江商务区的“房荒”将被大幅改观,据悉,世茂外滩新城预计在9、10月份加推精装房源,套数数据有数百套;而在龙湖春江紫宸的项

目现场,记者也看到,该项目1、2号楼地基已经打好,有工作人员表示,1、2号楼的户型图将在9月份出来,预计10月份开盘销售,一共400多套新房源。“具体推盘的数量还没确定,但很有可能像首次开盘时一样一次性推出。”该工作人员透露。

此外,该区域的几家纯新盘预计也将在10月份上市销售,推出新房源。记者了解到,纯新盘南京证大大拇指广场现已公开售楼处,预计将在10月份首次开盘,四季度或加推460套房源,中冶盛世滨江预计也会在11月份推出100套的小高层房源。

加上目前在售的边城V时代广场的房源,整个10月份,鼓楼滨江商务区的新房源供应量将突破1000套。

区域调价在即竞争或将加剧

随着上市量激增而来的,是有楼盘放风即将涨价。

即将在11月开盘上市的纯新盘中冶盛世滨江,昨天在很多人的微信朋友圈刷屏,传言其首开要卖到4万元/平米,记者向该楼盘售楼处工作人员求证,该工作人员表示:“4万元/平米的价格并不是我们官方的定价,具体价格是多少,要等到开盘前才能确定,况且这个传言的价格和周边的在售楼盘均价相差得有点离谱了。”

另外一个传言涨价的,正是首次开盘就取得不俗业绩的龙湖春江紫宸,项目一期业主郑先生告诉记者,项目马上加推的房源将会调整价格,可能会较之前有较大幅度上升。

记者随即向龙湖地产内部人士求证,该人士透露,加推的这一批房源,价格会较之前有所调整,但具体的调整幅度还没有完全确定,“等集团确定之后,会向大家公布。”记者了解到,此前龙湖春江紫宸的销售均价在21500元/平米左右。

即将于10月份上市销售的南京证大大拇指广场的价格也一直

备受众多业内人士关注,资深策划人张鑫表示,有了龙湖春江紫宸前面的筑底,相信这些新盘的定价都不会太低,“我预计定价会在24000元/平米左右,这是一个相对合理的价格。”对此,该区域纯新盘的一位工作人员也表示,目前区域价格正在趋稳,价格定高了或者是定低了都不合适。

而相较于对价格的猜测,区域内更多的竞争可能会在不久的将来爆发,金石机构的张先生对该区域楼盘相似的规划表示了担忧,“几乎都是65年产权住宅+70年产权住宅+商业+办公的产品模式,龙湖已经抢得先机,消耗了很多区域内的购房需求,市场上还有多少这样的需求,很难说,因此竞争激烈在所难免。”

也有专家看好这个区域内房产的价值,南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远则把鼓楼滨江商务区媲美成“下一个陆家嘴”,“鼓楼滨江的总投资为800亿元,从近几年的情况看来,滨江区域房地产价值潜力率先展现了未来的升值空间。”他表示。

置业理财

新街口精装办公房仅售15800元/㎡

——让你成为知名大公司的房东



新街口某大厦精装办公房实景图

近日,新街口某大厦传出重磅消息:精装修办公房仅售15800元/㎡起!仅相当于附近同类房源的五折。一经推出即受到抢购,目前仅剩最后几间,面积为75-100㎡。

黄金地段 新街口寸土寸金。该大厦位于中山南路与淮海路交叉口,周边交通发达(地铁一号线)、位于新街口核心繁华商业圈。

超低价格 目前,新街口一带,房屋价格普遍在3万元/㎡。这批精装修办公房仅售15800元/㎡

起,仅为附近房屋价格的一半。超低价意味着超高的升值空间!超高的性价比!

品质装修 精装修交付,高贵大气上档次,目前已经装修完毕,现房交付。

租赁无忧 国内知名公司租赁,现该房屋带租赁销售,无任何后顾之忧。如:75㎡,年租金87927元,做一个长期、稳定收益的大公司房东。

另有金山大厦办公房数间可自用,75-400㎡,售16800元/㎡。

抢购热线:025-85283718 85208988



金楼市互动方式

热线:025-84783461
扫一扫,了解楼市最新资讯