



位于句容的泰达青筑在10月下旬推出300多套20-30㎡的精装小公寓产品,并提出针对年轻人群打造交互式居住平台的理念。10月底,泰达青筑与南京长租公寓运营品牌企业未来域举行签约仪式。不管是从产品类型、理念还是运营管理上来看,泰达青筑的产品似乎都在指向长租公寓领域。

而从目前来看,虽然南京已经有不少长租公寓品牌,但真正介入这个领域的开发商几乎没有。即使在广州正在急速扩张的万科旗下长租公寓品牌“万科驿”也暂时没有进入南京的打算。那么,泰达青筑有可能成为南京第一个介入长租公寓市场的开发商品牌吗?位于都市圈的精装小公寓市场前景又如何?

现代快报记者 杜磊

## 业内动态

### 融合与共享

江苏房王互联网+战略新闻发布会盛大启幕

2015年11月8日,“融合、共享”江苏房王互联网+战略新闻发布会暨启动仪式在南京金陵饭店隆重举行。合富辉煌(中国)执行总裁徐景宏先生、南京广电总编高顺青先生、南京文交所总裁周军先生先后致辞,万科、恒大、金地等200余名品牌开发企业代表出席发布会。

当天的启动仪式上,合富辉煌(中国)执行总裁徐景宏先生首先致辞。他表示,2015年,合富辉煌升级“合富3.0战略”:一个网+五大核心业务,借助“房王+”的高效平台能力,强化数据平台、鼓励跨界融合,打造地产服务、交易与投资生态圈,是合富3.0战略的关键业务板块。江苏房王网的成立是合富辉煌集团3.0战略布局局长三角的重要一步,合富将整合20余年房地产服务体系和资源,为江苏购房者提供优质的购房服务。

南京文交所总裁周军先生表示,“未来南京文交所将全力支持江苏房王网,在房地产金融创新、房地产营销服务、文化地产投资与服务领域创新发展,共同发展,相互支持。”

据介绍,房王四大核心产品近期已经在江苏落地:房王APP、房王加APP、房王超级微信、房王客APP近期将全面上线,打造移动的看房中心,随时在线看房,随心在线咨询,随时随地一键导航至销售现场。首屏推荐房王电商最热项目及优惠信息,第一时间知晓项目销售热度及接受/登记最新的优惠,便于消费者比价与评估,实现线上报名线下免费看房的贴心服务,真正实现O2O无缝对接。

### 碧桂园世纪城邦:安家空港 幸福启航

空港经济是城市发展的未来,空港新区也因此选址在空港新城中央居住区。目前中国共有50个城市将空港经济发展放在城市发展的首位,南京空港在其中位列前10位。未来,预计这里将拥有50万的居住人口,实现千亿的地区年产值。

生活在碧桂园世纪城邦,下楼就可以到达奥特莱斯店,轻松享受美国式的购物体验。如果赶时间,业主班车是出行的最好选择。

碧桂园世纪城邦运用全新的园林美学,将采用“七星标准园林”理念,打破传统种植手法,超越常规,创造性地根据项目的地域性常见树种,选择最适合的植物适应当地的生长环境。通过立体地形的营造,产生多层次、多变化、有起伏、自然流畅的园林景观,通过远、中、近景观的有机分布,将自然生态融入到生活居家范围内,达到“步步悦心都是景,顺手拈来都是春”的境界。

碧桂园世纪城邦拥有4000亩首席生态品质社区,位于空港新城中央居住区;含近10万平米六重立体园林景观;20000平米时尚U-life,500平米无边际泳池;3000平米中央景观湖;四所中英文国际学校完美配套,区域发展潜力无限,成就南京居民高品质幸福生活。(陈思雨)

#### 项目动态

80-265㎡集团升级新品,精装洋房碧桂园世纪城邦火爆认筹中,洋房认筹1万抵3万,商铺认筹3万抵5万!

城市展厅地址:南京市江宁万达广场3号楼1层(万达广场对面)

项目地址:空港新城宁杭高速郭庄出口(南京东郊奥特莱斯对面)

# 发力超小户型刚需市场

## 开发商也打算进军长租公寓市场了?

### 句容一楼盘包租给了长租公寓运营商

据悉,上述公寓产品配备专属社区食堂、小型社交俱乐部、健身中心、mini影院等相关配套,意在满足年轻人的居住、娱乐要求。这样的交互式居住平台理念以及社区氛围营造与南京市场上流行的长租公寓运营理念不谋而合。

事实上,就在10月30日,泰达青筑对其新推7号楼的20-30㎡精装小公寓产品进行解析的同时,项目也与公寓运营品牌企业未来域举行了签约仪式。据未来域相关负责人透露,未来域方面主要负责项目的运营管理,包括运营标准、价格体

系等都会由他们提供。

此前,未来域在南京已经成功运营了多个长租公寓项目,但由于没有产权,大多数物业都由未来域先长租10-20年,再通过房间进行标准化的精装修,配备统一的物业服务后对外出租,并进行集中式管理。对于未来域来说,对物业的长期租赁是一项重资本支出。如今,通过对泰达青筑这样的产品输出运营标准和管理服务等,其往轻资产转型的方向正在逐渐清晰。据悉,在南京和外地,未来域也正在跟多家开发商酝酿这样的合作。



长租公寓成为市场热点? 资料图片

### “联姻”背后都市圈公寓正销售缓慢

据泰达青筑的置业顾问透露,目前项目的公寓产品中20㎡的户型总价15万~16万。这样算下来,一套20㎡户型的公寓均价在7500元/㎡~8000元/㎡之间。购房人在买下房源之后可以选择是否与未来域签订合同,“一般来说,合同首先是签三年,20㎡户型每个月的保底租金收益大概是800元”。他进一步透露,项目总共有500多套房源,但目前参与这种售后返租的产品套数只有100套。

记者了解到,早在10月18日,泰达青筑的这部分公寓产品已经首次公开,并推出了300多套。据项目负责人解释,这次公开主要是针对公司内部员工的认购,当时销售了不到100套。不过,记者在镇江网上房地产查询发现,截至发稿时,项目7号楼入网的553套房源皆为

可售状态。

事实上,在句容周边,小面积公寓产品的销售一直都不乐观。京东紫晶从2014年3月就开始销售7号楼42-56㎡的公寓产品,当时精装的价格为6000元/㎡起。如今其42㎡的户型20.9万起,56㎡的户型28.2万起,折合均价约5000元/㎡,“这是毛坯价,之前公寓一直卖得不好,老板就让改成毛坯卖了。”置业顾问坦言。而从网上房地产的数据来看,其7号楼总共入网的786套房源,在经历一年半的销售之后,可售房源仍有396套,超过一半。

另据了解,即将在11月或者12月首推40~50㎡SOHO产品的招商依云尚城也低调地将总价设定为25万元起售,均价在6000元/㎡左右。

### “交互式居住平台”只是营销手段?

对此,有业内人士分析表示,对比万科意图通过“万科驿”产品来实现从开发商向城市配套服务商角色的转型,泰达青筑更多是将这种交互式居住平台理念作为一种营销手段,最终目的仍是销售。

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远教授分析表示,在南京及周边都市圈,30㎡以内的户型并不多见,开发商这么做的目的就是抓住了刚需中的刚需,属于差异化产品营销策略,更有利于抢占目标客群。他分析,目前南京都市圈的产品分为两大类,一类偏改善,一类偏刚需。这种小户型产品将购房成本降到最低,对于购买力不足的购房者来说具有一定吸引力。

不过孟祥远也表示,这样的

小面积公寓产品可能会存在不少问题。一方面,由于是商业性质,即使是在镇江,购房者也无法实现落户;另一方面,由于面积小、住户多,对于物业管理和服务的要求也非常高,否则很容易出现杂乱。第三,由于位于远郊,房子究竟能够租给什么样的人群,如何维系租金的回报率也是一个问题。孟祥远表示,商业公寓要保证投资回报,配套很关键。因此,位于繁华地段,有明确的商业规划或者比较强大的购物中心和综合体等支撑的公寓产品前景看起来会更乐观。

“从长远来看,如果仙林湖发展起来,能够成为区域中心,则会为这样的产品带来市场。”但孟祥远也表示,从目前来看,这还早了一些。

# 城北某小区物业服务费高达1.95元/㎡/月

## 交付3年后,服务缩水了吗?

本期周末小区见,我们来到了城北红山森林动物园对面的“复地新都国际”,该小区于2012年前后交付,物业服务单位为开发商自有的上海高地物业管理有限公司(南京分公司)。目前该小区物业收费标准为1.95元/㎡/月,属该地区住宅小区中较高水平。

现代快报记者 胡海强/文 马文煜/摄



电动车随意停放在单元楼门口,并且私接电源充电

### 小区初体验

整体环境和服务不错,但有电动车乱停

记者在小区里看到,保安保洁人员着装整齐、小区绿化优美、草坪几乎看不到任何杂物。小区的健身器材、单元门禁也没有损坏。而门禁管理也比较严格,记者还是在一名中介人员的帮助下,在大门口做了身份登记才得以进入小区。

不过,有的单元楼门口虽然贴着“禁止停车”的告示,但仍有不少业主将自家的电动车停放在那里,并且私拉了电源给电动车充电。

### 矛盾焦点

门禁管理时有放松,难让业主给满分

复地新都国际目前1.95元/㎡/月的物业收费标准,在城北的同类

型住宅小区里,是数一数二的。但有部分业主反映,和相对较高的物业费相比,物业还有一些细节问题没有处理到位,有近三成的业主都向记者反映了同一个问题:小区门禁的管理,还不够完善。

“大门口的保安对外来人员的管理时紧时松,有时即便不刷卡,保安也会放人进小区。我觉得门禁管理应当一直严格下去。”一位业主告诉记者。而记者在探访时,也确实发现了那位业主反映的情况。

此外,参与问卷调查的业主,还分别反映了电梯故障、地下停车场门禁故障等问题。

本栏目  
互动热线:  
84783461  
微信  
公众号:“南京买房”



### 问题汇总

1. 门禁管理不严格,时紧时松,有时外来人员可随意进入小区。
2. 小区垃圾桶数量偏少,建议适度增加。
3. 小区部分道路的砖块有破损、松动的现象。
4. 9幢2单元电梯经常发生故障。
5. 地下停车场门禁经常发生故障。
6. 小区二期住户空调机位被业主改造,空调外机摆放随意,不美观且有安全隐患。
7. 经常有业主将自行车、电动车摆放在单元楼门口,影响出行。
8. 物业有时对业主报修处理不够及时。