

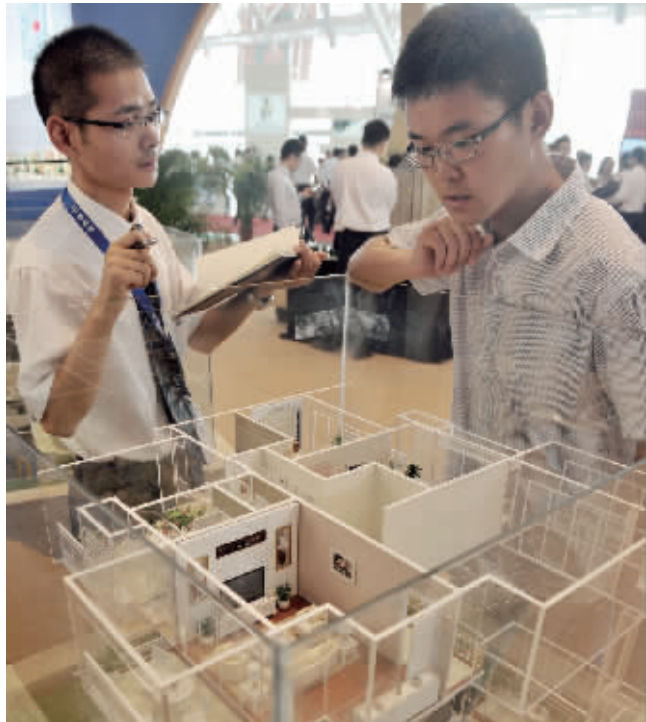


配套跟不上房价涨幅

江北多盘价格“破三”二手房一年涨80%

今年以来,随着江北金隅G07、保利江浦G03两块高价地的出现,江北新区板块再度成为热点。近期已有3盘部分房源价格超过3万元/㎡,还有楼盘放风价达到了3.5万元/㎡。有业内人士预测,年内江北将有更多的楼盘单价突破3万元大关。这样的房价走势,对于江北板块而言是否存在“虚火”?

现代快报记者 陆丹丹



有买房人表示对江北破3万/平方米可接受

江北二手房价普涨 同比涨幅高达80%

记者注意到,在江北区域的二手房市场,像中海万锦熙岸的多层房源,房主报价基本都在2.2万元/㎡以上,融侨观邸、江佑铂庭的普通高层房源,均价基本能达到2.5万元/㎡左右的水平。

据房多多数据研究中心统计,今年8月与去年同比,江北区域的楼盘涨幅达到80%左右。数据监测显示,江北区域中海万锦熙岸,目前均价22651元/㎡,去年8月12600元/㎡,涨幅

79.8%;林景雅园,目前均价26198元/㎡,去年8月14531元/㎡,涨幅80.3%;融侨观邸,目前均价24519元/㎡,去年8月13300元/㎡,涨幅84.35%;江佑铂庭,目前均价25677元/㎡,去年8月14000元/㎡,涨幅83.4%。

业内人士分析,目前江北区域二手房价格突破2万,主要是由于江北国际新区带来的利好,但实际上相对于其价格上涨幅度,江北整体配套的完善还需要10年左右的时间。

毛坯改精装 新盘集体奔3万+

继金地浅山艺境、正荣润锦城、保利西江月房价过3万元/㎡后,雅居乐滨江国际或将成为江北第4个单价过3万的楼盘。雅居乐滨江国际毛坯改精装,预计涨6000元/㎡左右。“预计新房源会在10月初加推,目前对外报价3.2万元/㎡,房源数量有限。”雅居乐滨江国际的一位置业顾问表示,虽然下一批房源的报价比较高,但现在江北区域的来客量情况还是非常火热,购房者对于3.2万元/㎡的价格基本都能接受。

而就在8月24日,江北区域正荣润江城二期(润锦城)开盘,这家江北隧道口楼盘,当天加推

390套精装房,均价29195元/㎡,无优惠,部分房源单价破3万,吸引528组客户前去抢房。有一位不愿透露姓名的女士表示,其实选购该项目,也是考虑到后期项目可能会有完善的配套,但目前交通配套还不是特别完善,对于价格,该女士坦言基本可接受。

“预计9月份,江北新房供应量还是比较多的,不过从楼盘价格、品质以及投资角度来讲,目前可供挑选的楼盘比较局限。下半年楼盘单价突破3万元大关是很正常的,在G07、G03两个项目上市之后,区域内楼盘的价格将会再继续追涨。”江北区域内一家开发商负责人表示。



江北房价能否站稳3万+ 还需时间检验

继金地浅山艺境、正荣润锦城、保利西江月之后,越来越多的江北核心区及其周边的楼盘加入三万元俱乐部。南京大学社会学院社会工作与社会政策系主任陈友华坦言,从目前政策来看,江北核心区及其周边的未来发展前景十分广阔,江北核心区的房价节节攀升在情理之中,只是攀升的速度超出了政府与市场几乎所有人的想象。

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远认为,江北房价突破3万/㎡,还是需要一段很长时间的检验。江北新区是全市发展的重点区域,但实际发展过程中也存在一些问题,比如生活配套、教育设施以及公共交通都还没有跟上,目前卖到3万+,价格还是卖得有点高。随着未来一段时间,相应的配套以及设施完善起来,房价对应着能追涨,对该区域的购房者以及开发商来说都是一件好事。“我觉得房价的上涨还是要存在一定的稳定性,有一定的过渡时间之后,稳稳地上涨对于市场肯定会更好。”孟祥远对记者坦言。

全球最高端出租公寓品牌南京再接物业 南站板块公寓租金将达8000元/月?

一套40多㎡的酒店式公寓月租金高达8000元?这样的租金价格在南京听起来有些不可思议。但在全球最高端出租公寓品牌雅诗阁的运营下,一切或许都不再遥远。据了解,继南京青奥村公寓之后,雅诗阁在南部新城再接公寓产品,预估租金年收益或超过10%。

现代快报记者 杜磊

高端出租公寓品牌进驻 或创南站板块租金新高

9月底,复地宴南都即将推出精装SOHO公寓产品,面积主要集中在39、49以及69㎡,其中一房为主力户型。据复地集团南京公司营销总监宋传明介绍,该项目将与全球最高端出租公寓品牌雅诗阁合作,而这也是雅诗阁继运营南京青奥公寓后,在南京接下的首个其他物业。

据了解,复地宴南都的精装SOHO公寓将由雅诗阁与中国最大的住宿分享平台途家网携手打造的“途家盛捷”品牌运营。购房人在买下房源后将与途家盛捷签约,5年内由途家盛捷托管出租,租金收益将与购房人五五分成。宴南都精装SOHO公寓的预估均价在2万元/㎡左右。目前,雅诗阁运营的青奥公寓最小面积房源的租金已达到8000元。项目相关负责人表示,这也是宴南都对于项目未来租金水平的预估。

记者粗略计算,以复地宴南都精装SOHO公寓的平均面积来看,面积段主要集中在40-50㎡左右,如果一套精装公寓预估月租金达到8000元的话,则租金年收

益将超过10%。

主流租金收益5%-7% 运营成本由开发商补贴

南京还有很多公寓项目也是采用托管出租的形式。但不同的是,宴南都项目采取的是与购房人五五分成租金的方式,并没有承诺每年的租金收益保障。而其他很多项目则采取的是固定租金回报的方式。

同样位于城南的雨花客厅,其在售精装公寓30-47㎡,均价20000元/㎡。项目由长租公寓品牌未来域运营,前6年,购房人通过包租可享受7%的年化收益。同区域的紫荆国际公寓则是由酒店运营,目前在售房源面积最小的为53㎡,均价20700元/㎡,“年租金收益5%,按照总价100万计算,每个月的租金收益是4100多元。”而在售53㎡公寓的中南·锦苑BOX+公寓,均价2.6万元/㎡,10年包租,平均年租金收益5%。

相对而言,前期南京市场上出现的一些包租公寓项目的租金收益要更高,普遍都在7%-10%左右。其中,苏宁悦悦更是在销售期推出过年租金收益10%的回

报,号称5年回本。

对此,有开发商负责人坦言,一般来说南京公寓运营的租金收益只能达到4%左右,超过这个范畴的基本都是由开发商来补贴。更有业内人士坦言,此类高租金收益只是数字游戏,“开发商支付的租金部分都通过房价折返了。”

南京整体租金水平偏低 专家青睐保底收益项目

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远分析,市场上的公寓产品非常多,这也使得开发商试图通过创新来吸引客户。他认为,即使引入比较好的运营公司,并且产品有突破,在南站板块要达到8000元的月租金仍然有难度。

不过,他也肯定了南站板块的潜力,认为板块内集中了包括复地、保利在内的众多品牌开发商,而南站作为重要的交通枢纽,地段和人流量都有一定的保证,租金有一定的想象空间。他认为,购房人在选择公寓产品投资时仍要谨慎,他更倾向于提供保底收益的项目,“这不仅是对购房人的承诺,也是运营公司实力的体现。”

读懂融侨就看融侨悦城

上周五,融侨集团2016南京品牌发布盛典于河西金奥费尔蒙酒店完美落幕,借此次品牌发布会融侨集团向世人深情解读了其二十七载荣耀发展的历程。发布会期间,血统融侨南京首个匠心之作融侨悦城也揭开了神秘的面纱。

融侨集团,位列中国地产22强、品牌价值19强,在全国有15万业主,推荐重购率达70%。融侨悦城作为融侨集团在南京的首个标杆力作,承载着融侨二十七载的无限荣耀。

融侨悦城礼让自然,盛启青龙山国际生态新城新篇章,乐享380万平方米国际生活

区,社区拥有超60%的绿化覆盖率。经典的围合布局,精心营造的阳光阔景中庭十分值得期待。项目规划约3000㎡中轴景观和约1300㎡阳光草坪,是业主尊贵身份的象征。同时,社区600m健康跑道的设计及每栋单独打造约400㎡景观会客厅,以越级生活标准,给予业主独立身心之外的休闲空间感。

项目紧邻商业巨舰,优享主城绿肺,全龄教育,纬七路、双线地铁全维配套。整体打造约89-139㎡精装全龄社区,地暖、新风系统,全系名品精装,缔造精致主义生活。

胜科星洲府售楼处正式开放

8月27日,胜科星洲府售楼处正式对外开放,活动现场通过一组短片展示了江心洲的发展变迁,让人们分外憧憬江心洲“Mini新加坡”的岛居未来。

作为长江流域少有的主城岛,南京江心洲的飞速发展见证了城市的变迁。胜科星洲府,正坐落在江心洲江岛之上,以低密度精工洋房作品,铸就岛居传奇。

胜科星洲府联袂全球知名建筑事务所Aedas凯达设计、香港大牌景观设计 Belt Collins 贝尔高林、国际一线室内设计梁志天设计,以工匠精神铸就岛居花园洋房精品。

胜科星洲府岛居花园洋房,从立面的一点一线到建筑

的一砖一瓦,从外形到装饰,无不苛刻匠造。在建筑规划上,遵循岛居本意,沿原生绿化及水系景观布局,充分发挥周边自然景观的优势,创造开放、通透的区域景观空间。

星洲府·澜庭由9幢花园洋房构成,建筑面积约125-165㎡全能户型,满足多维居住需求;一梯两户,与名士为邻。精雕细琢的欧式立面,展现优雅建筑风骨,流淌浓郁典雅风情,一线江景尽享阔绰人生。星洲府·御庭以现代简约风格,彰显主人低调、大气风度。打造以建筑面积约95㎡和135㎡户型为主的舒适居所,一梯一户,独有超大电梯间,主人可进行有效利用,让生活增添更多想象。