



去年南京全市销售25602套公寓办公类产品

## 酒店式公寓产品迎来“春天”?



视觉中国供图

据网上房地产数据统计,2017年南京全市公寓办公类产品销售25602套,是2015年销量(6942套)的3.7倍。在短短两年之内,南京公寓办公类产品的销量实现了2.7倍的增长,这是否意味着酒店式公寓产品在南京已经坐稳“回春”之势?

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊

### 酒店式公寓产品升温 去年共销售25602套,两年增长2.7倍

在很长一段时间以来,酒店式公寓产品在南京的销售都不尽如人意,但近几年,随着南京楼市的变化,南京的酒店式公寓产品也出现了升温。

据网上房地产数据统计,2015年,全市公寓办公类产品销售6942套,销售面积约40.94万平方米。2016年,全市公寓办公类产品销售15812套,是2015年的2倍有余;同时,销售面积约82.61万平方米,同比2015年翻

倍增长。2017年,南京全市公寓办公类产品销量继续快速上涨,销售量达25602套,销售面积约117.93万平方米。在短短两年时间里,南京办公住宅类产品的销售量实现了2.7倍的增长,销售面积也增长了近2倍。

具体来看,2015年,浦口、城南、河西位列公寓办公类产品销售套数的前三甲,浦口以3602套的销售成绩位列榜首,城南与河西的销售套数都在1000套左右。

到了2016年,浦口、仙林以及城南成为前三甲,销售套数分别为4518、4084以及2466套。而2017年,公寓办公类产品在多个板块开花,除了浦口区域以9560套的销售成绩连续三年蝉联榜首以外,城南、江宁、河西以及仙林都销售了大量的公寓办公类产品,其中城南销售套数为4025套,其他三个区域的销售套数都在2600套左右。

### 多家楼盘携大批房源入市 销售成绩有待市场检验

而从2017年的酒店式公寓市场来看,不少楼盘都交出了不错的答卷。

2017年8月,位于城南的保利堂悦·翡翠公馆推出13号楼608套精装挑高公寓,均价2.5—2.7万元/平方米,开发商数据显示开盘当天销售了8.5成。截止记者发稿时,网上房地产数据显示,13号楼销售了共588套房源。2017年,主力在售公寓产品的海峡城,从

网上房地产数据来看,目前入网房源也都几乎售罄。

不仅如此,很多楼盘都是携大批公寓产品入市。位于江北的星悦城在1月新领2号楼和3号楼共847套公寓产品销许,截止记者发稿时,2号楼可售房源111套,3号楼可售房源563套。复地宴南都在1月也新推了一批公寓产品。网上房地产数据显示,复地宴南都S3幢入网1153套房源,

截至记者发稿时,可售房源959套。位于城北的招商1872入网的969套公寓房源,销售444套。

对于这样的销售比,有开发商解释称,一般来说,公寓类产品都不会集中开盘,而是采用续销的方式,“虽然入网了很多套房源,但开发商一般都会阶段性先拿出某几层房源销售,导致短时间内数据上可能没有那么好看。”

### 多项政策利好公寓市场 公寓产品仍需谨慎甄别

针对南京市市场上出现的公寓热,天诚不动产研究所所长、南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华认为这种热销并不是孤立的,在北上广深,公寓市场同样火热,甚至在个别城市针对公寓市场都出现了限购政策。

他进一步分析,主要有三个方面的原因促使公寓市场热度的提升:一方面,限购政策之后,购房人的投资渠道变窄,转而将目标转向公寓市场;另一方面,

这几年来,公寓产品在产品设计上也发生了很大的变化,从小区环境到户型设计以及用水用电上都出现越来越明显的产品住宅化的特征,也使得市场对于此类产品的接受度越来越高。此外,包括租售同权在内政策的出台,使得公寓类产品的落户也不再有特定限制,因此越来越多的人愿意选择其作为过渡期的产品或者是考虑其增值潜力以及出租价值。

但吴翔华也认为酒店式公寓产品的供应出现了较大幅度的分化,存在良莠不齐的现象。在一些偏远区域,非出租人群生活范围推出的公寓产品,市场销售成绩就会比较差。他认为,适合长期投资的产品一般都比较靠近第三产业密集领域,靠近CBD或者科技园,“如果不是在这样的板块,出租可能会出现问题”,他建议购房人在选择公寓产品时要谨慎甄别。

### 多家纯新盘即将上市 专家认为江北板块房价将企稳

#### 专家认为房价将企稳

值得关注的是,江北未来将有不少高价地房源上市。据统计,目前江北板块内共有14幅2万元/平方米左右的高价地和9幅现房销售地块。其中位于江浦的金辉白马云著项目,楼面地价23235元/平方米,这是目前江北地价的天花板。此外,近期将公开售楼处的还有位于江浦的金隅紫金叠院,楼面地价20077元/平方米;位于雨山路的保利云禧,楼面地价也达到22320元/平方米……

对此,南京天诚不动产研究所所长吴翔华认为,虽然江北2018年上市的新盘地价普遍偏高,甚至有部分项目被要求现房销售,但这并不意味着江北2018年房价将有较大提升。“限价政策没有松动,房价大幅度上涨的可能性就很小。同时,新盘定价过高,消费者也未必接受,开发商的销售风险将大大提升。吴翔华认为开发商更愿意采取延期开盘,蓄水等待政策松动。

在新房方面,江北2018年备货充足。据了解,热盘华润国际社区目前还剩余最后四栋楼,预计最快将于今年2季度上市。另外,江浦的雅居乐滨江国际、通宇林景尊园、中交锦蘭荟、力标赞城,桥北的朗诗金象红树林、御澜府、大华锦绣华城、万江共和新城等盘都剩余不少房源。

此外,2018年江北还有多家纯新盘亟待上市,其中江浦有江山荟、通宇林景紫园、保利云禧、融创桃花源等,高新区有荣盛锦绣澜山、弘阳燕澜七缙的住宅、弘阳G27地块,桥北则有中建东孚G68地块和大华G36地块。

现代快报/ZAKER南京记者 姜彬彬

### 胜科星洲府究竟何时开盘?

近日,有消息称江心洲板块的纯新盘胜科星洲府将在今年上半年首开。据悉,该项目于2015年拿地,此后曾多次计划开盘,却始终未能兑现,这次是否会再次爽约呢?

#### 拿地近三年未开盘

2015年4月,胜科集团以6597元/平方米的楼面价格拿下了江心洲2015G06地块,之后关于该项目住宅部分的规划及胜科星洲府的案名,也陆续被外界熟知。2016年8月份左右,项目的临时售楼处对外开放。随后几乎每隔一段时间,楼盘就会传出将开盘的消息,但至今未能兑现。

就在2017年7月,胜科星洲府还发生过一个小插曲,该项目于2016年8月公开的临时售楼处,因为项目用地规划的原因,被开发商自行拆除了。此后楼盘也没有另外设立过接待点或售楼处,购房者想要了解项目信息,只能通过网络、电话等渠道。

2月28日,现代快报记者来到了胜科星洲府的建设工地,现场来看,工地上几幢住宅部分的房源已经全部封顶,只剩下外立面还没做。一位工人表示,该项目已经施工近一年,预计最快在今年5月份整体竣工。

随后记者通过网上的一个咨询电话,联系上了胜科星洲府

的一位销售人员,对方表示,项目预计今年会开盘,但具体的开盘节点,目前仍没有确定,想要了解项目的信息,唯一的办法就是关注他们开发商的微信公众号。

#### 2018开盘节点仍未确定

对于此事,现代快报记者也咨询了胜科星洲府的开发商——南京江星园置业有限公司,该公司一位内部人士告诉记者,项目此前开盘节点一拖再拖,主要是因为销许一直未能拿到。

“从我们开发商的出发点来看,房子肯定是越早卖越好,但此前项目销许的审批受制于很多外部因素,这也不是我们开发商单方面能够掌控的。按照目前的进度,我们是希望能在今年上半年入市的,但目前还真的不好说。”

对于没有售楼处的疑问,该人士解释道,此前的临时售楼处被拆后,他们有在为新的售楼处选址,但公司方面一直没有确定。

“项目应该不会再建售楼处了,届时的开盘,我们应该会在周边找一个大型场所,一次性将购房人召集进行开盘,即便没有售楼处,我相信也不会对将来的销售造成太多的影响。”

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜