



南站板块租金水平49.82元/m<sup>2</sup>·月

## 公寓产品还值得投资吗?

近日,南京市土地市场网挂出了2019年首批土地出让预公告,共推出11幅地块,南部新城成为“供地大户”,占据6幅地块。这也让板块热度提升。

事实上,以南京南站为中心,这一区域的市场关注度一直不减。而随着绿城深蓝在1月14日清盘,区域的住宅项目也暂时进入“房荒”阶段。因此,也有不少人将目光投注在区域的公寓产品上。针对南站周边的公寓市场,记者进行了摸底调查。

现代快报+/ZAKER南京记者 杜磊



视觉中国 供图

付了约800套房源。这也就意味着,仅仅是绿城深蓝、万科以及证大三家开发商,今年年底在区域交付的房源就将超过3600套。

值得一提的是,南站未来还将有大体量的公寓房源上市。其中万科都荟预计还将有2700套房源精装交付,“但这批房源估计要到2-3年以后才可以交付了。”相关负责人透露。

### 板块公寓租金49.82元/m<sup>2</sup>·月 公寓投资最好时机已经过去了?

戴德梁行数据显示,2015年南站板块的公寓产品成交套数为953套、面积约62799m<sup>2</sup>;2016年和2017年的成交量与面积基本持平,分别为2337套、118229m<sup>2</sup>以及2279套、114371m<sup>2</sup>;2018年则有了大幅的上升,公寓产品成交套数达到了3602套,几乎是2015年的4倍,成交面积也达到了174093m<sup>2</sup>。而从交易均价上来看,也从2015年的15086元/m<sup>2</sup>涨到了2018年的21893元/m<sup>2</sup>。由此可见,这几年来南站板块的公寓数

量增长可观,而各大项目负责人也坦言,购房人群多是出于投资目的。比起转手公寓产品需要承担的高额税费,更多投资客看重的是南站板块的轨道交通利好,希望用以租养贷的方式享受租金回报。

那么,此类产品的性价比究竟如何呢?据克而瑞南京机构2018年11月最新数据,南站板块公寓产品租金水平为49.82元/m<sup>2</sup>·月。也就是说,一套50m<sup>2</sup>户型的平均租金不到2500元/月。而以MIX悦享家在售一套50m<sup>2</sup>总价140万起的户型为例,首付5成为70万,则需贷款70万,按贷款10年、利率上浮30%计算,则月供高达7902元。考虑到租房存在的空窗期等因素,实际成本还将更高。

对此,克而瑞南京机构相关负责人分析称,南站板块11月份上传项目不多,可能会拉低租金数据。但她同时也表示,南站公寓产品投资的最好时机已经过去了。另一方面,从长远来看,随着板块不断发展和完善,在轨道交通集聚、片区规划利好的优势之下,板块整体价值或得到提升。

### 南部新城推6块地 未来将缓解区域房荒

随着绿城深蓝最后134套房源的售罄,包括南京南站及大校场两大板块在内的南部新城,住宅房源已全部收官。与加紧出货的鼓楼滨江、河西等板块不同,由于存货不足,2018年南部新城板块的推盘速度相对平和,而随着2019年第一批土地公开出让预公告的公示,年内板块或迎来爆发。

现代快报+/ZAKER南京记者 纪彦君

### 年底将交付超3600套公寓 未来还将有大体量公寓上市

目前,南京南站周边在售公寓产品的项目主要有绿城深蓝青年公寓——MIX悦享家、万科星荟、证大喜马拉雅几个项目。其中,MIX悦享家,在售主力面积50-60m<sup>2</sup>的4.8米挑高LOFT,均价2.8万元/m<sup>2</sup>,总价140万起。同时在售面积50-60m<sup>2</sup>的平层公寓,总价100万起。万科星荟在售少量公寓房源,面积为68m<sup>2</sup>的双钥匙或2房户型,毛坯总价在115万-145万。证大喜马拉雅在售L栋4.8米挑高公寓房源,40-60m<sup>2</sup>,位于项目三期,均价2.5万-2.8万元/m<sup>2</sup>,毛坯交付。

网上房地产数据显示,MIX悦享家总户数为645套,其中331套房源将于2019年年底交付。而万科在今年年底之前也预计将有1000套公寓房源交付。而证大喜马拉雅除了在售的L栋预计要在2020年5月份交付以外,前期已经交付了1500-1600套房源。记者同时了解到,万科在南站附近前期已经交

## 年初开盘至今去化仅5成 江心洲板块今年要“凉凉”?

今年1月4日,位于南京建邺区江心洲板块的升龙桃花源著项目开盘,首推198套洋房(叠墅)产品,共吸引近600组买房人参加摇号。根据南京市公证处公布数据,此次开盘高达35.5%的中签率,已经创下了近期河西板块新高。相较此前河西板块动辄低于10%的中签率而言,不少置业者感慨,作为昔日的“梦幻岛”,江心洲板块要凉凉了么?

现代快报+/ZAKER南京记者 马文煜

**●●● 市场**  
河西叠墅入市20天仅去化5成

升龙桃花源著项目置业顾问告诉记者,今年初的开盘一共推出了198套叠墅产品,成交均价3.8万元/m<sup>2</sup>左右,截至目前基本已经售罄。但据记者登录南京市网上房地产显示,此批房源截至1月24日,仅有71套成交,加上15套认购,目前仍有112套房源显示为“未售”状态。

据了解,作为江心洲板块今年第一个加推的项目,升龙桃花源著不仅主打叠墅产品,其产品定位在升龙系列中也属于高端,3.8万元/m<sup>2</sup>的价格并不算高。而相较周边已交付的其他小区,其二手房价格已经

稳定在4.5万元/m<sup>2</sup>以上,新房与二手房价格倒挂优势还是非常显著的。

“桃花源著这次之所以没有出现‘一抢而空’的局面,其实和其产品布局有关。据我们了解,这次他们的上叠产品还是很好卖的,但下叠产品普遍面积较大、总价高,所以关注的客户不是很多。”江心洲区域一家中介工作人员表示。

**●●● 分析**  
新项目入市周期过长,致使板块热度趋减

事实上,江心洲板块近年来整体市场热度趋淡已是不争的事实,这家中介工作人员还告诉记者,目前江心洲分为岛北、岛南两大区域,岛北基本上是以低密度的洋

房为主,但岛南的生活配套更丰富一些,整体二手房价格都在4.5万元/m<sup>2</sup>以上,但这一价格保持了一年,几乎没怎么动过。

“江心洲板块起初的定位发展是比较高的,但新项目入市周期被拉得太长,无法形成一个连续的上涨动力。例如此前的胜科项目,从拿地到开盘历时近3年,其间整个板块也鲜有新项目入市,造成了供应断层。而一直出货不断的河西南,则成为了区域置业的关注焦点。”

据统计,目前江心洲板块升龙公园道、桃花源著、保利紫荆公馆、胜科星洲府等楼盘几乎都已售罄或已步入销售尾声,板块内仅有仁恒G84项目属于纯新项目之列,但该地块自2016年拿地以来,至今未透露过明确的开发计划,至于何时上市,目前仍是未知数。

### 新年传大动作 南部新城推出6幅涉宅土地

1月18日上午,国土部门官方网站发布2019年首批土地出让预公告,同时这也是南京市规划和自然资源局挂牌成立后的首批土地预公告。据了解,本次土地预公告共推出11幅地块,总用地规模超过64万平方米,其中仅南部新城便一口气推出了6幅地块,且全部为涉宅土地,用地规模达到27.69万平方米。

早在2018年7月,南部新城大校场片区就曾推出了5幅地块,时隔半年,大校场片区再次拿出6幅涉宅用地,可以说货量客观。据了解,这6幅地块中有2幅地块紧邻大校场机场跑道周边,分别为地铁5号线大校场站组团地块、地铁6号线红花机场站组团地块。此外,大明路东侧、华园路两侧、华园路以北、天华路东侧各有1幅地块。折算来看,这6幅土地未来可以建成约55万平方米左右的住宅,为板块新增5000多套商品房库存,可以说在很大程度上缓解了板块内目前的房荒现象。

除此之外,南部新城板块还有2幅宅地库存,分别为万科南站G46地块和香港嘉华南站G89地块。不过,两幅地块均为高地价项目,其中香港嘉华拿下的南站G89地块,更是目前板块内地价最高的项目,楼面价达到27350元/m<sup>2</sup>,万科南站G46地块楼面价也与之相当,为27168元/m<sup>2</sup>。目前,板块限价35000元/m<sup>2</sup>,受制于新房限价和高地价的影响,这两幅地块至今仍没有上市的消息。