

# 这两块地可建750套中小型房

## 河西将拍卖两幅近7万平方米“强控区”住宅用地,90平方米以下套型房不得低于45%

之前的不作限制

“这是典型的‘强控区’住宅用地。”南京市国土局人士指着昨天刚挂出的第15号土地出让公告如是说。两幅地块位于河西南部的奥体楼盘板块,是恒山路、黄山路、金沙江东街和雨润路的四路交叉的一处“长方形”地。记者看到,靠雨润路的地块出让面积为35738.5平方米(底价1.6亿元),靠金沙江东街的地块出让面积为31873.6平方米(底价1.4亿元),两幅地的规划要求完全一致:容积率不大于2.2,建筑高度控制在60米以内。引人注目的是都对地块的开发套型作出了“套型90平方米以下不得低于45%”的控制规定。在对6月1日—10月22日之间的一些已

住宅开发限制套型比例从土地出让开始!10月23日,南京市国土局端出了河西的两幅近7万平方米的住宅用地,被首次划定为限套型比例开发地块。由于这两幅纯住宅用地地处“强控区”,套型建筑面积90m<sup>2</sup>以下住房面积规定为“占住房总面积的比重不得低于45%”。

卖掉或者已经挂牌的土地处置上,因为规划要点已经作了审定,在90平方米以下套型比例将不作控制。

按照2.2的容积率来计算,90平方米以下套型面积的住宅有750套左右。

会影响河西房价吗?

河西90平方米以内中小套型住房的大量出现,会不会对河西的房价产生影响?有房地产业内人士认为,目前河西的房价基本保持在5500-6000元/平米的价位上,还没有出现房价“超七奔八”的趋势。从挂牌地

块的楼面地价来看,靠雨润路的地块是2035元/平米,靠金沙江东街的地块是1997元/平米,这和9月份挂出的几块地的底价差不多,现在开发商在河西拿地的热情并没有减退,以9月19日成交的一块地理位置和这两幅限套型地块“相邻”的庐山路地块为例,庐山路地块经过9轮拍卖,楼面地价达到了3305元/平米,这个2000元/平米左右的楼面地价很多开发商是可以承受的,对房价也没有多大影响。

记者了解到,根据南京市“十一五”的住房规划,河西

将开建面积达100万平方米的经济适用房,中低价房用作调控河西房价及解决中低收入人群居住。同时,今年南京市国土部门对非商品住宅的经济适用房用地,从去年的120公顷提升到200公顷,这显然也与加大90平方米以下套型住房密切相关。

开发商压力不算大

那么在接下来的11月、12月份,南京还有多少需要限制套型比例的住宅用地要出让呢?南京市国土局人士表示,按照土地供应计划,近期要出让的地块近60块,其中

住宅用地在30块左右,涉及到住宅用地的,按照规定都会对套型比例进行限定。但是,因为这些地是从土地“储备库”里面拿出来的,会有选择性地找开发商敲定一个“托底”价格,然后才会正式发布土地出让公告。

记者看到拟定近期出让地块中,有一幅位于栖霞区的地块,为二类住宅用地,面积为54447.9平方米,容积率不大于1.9;还有一幅位于建邺区南湖路西侧、环沙路北侧,面积为31878.32平方米,容积率不大于1.8。这两幅地均属于“90平方米以下套型不低于45%”的“强控区”范围。一名开发商认为,一些开发商对90平方米左右的套型一般在40%的比例左右“徘徊”,因此开发商拿限制住房套型的用地,压力应该不算大。

快报记者 尹晓波

## 现场掘金!

### 周三,快报商铺论坛帮你寻找投资机会

一种发源于美国、近两年在国内风行的大型商业Mall开始席卷南京。近期,南京又有两大MALL陆续登场,一个是位于江北的华东Mall,一个是位于宁南的明发商业广场,可以想见,这两大巨型商业航母将对填补江北和宁南大型综合商业空白起到决定性作用,那么投资人如何在其中捕捉到商机?本周三下午,快报商铺投资经营论坛将会为您现场掘金。

Mall也有风险

据了解,Mall作为一种超大型购物中心发源于美国。专家认为,Mall和传统的商业模式相比具有三个显著的特征,首先是坐落在城市的边缘,地价便宜,占地面积大、绿地大、停车场大、建筑规模大;其次,行业多、店铺多、功能多,集购物、休闲、娱乐、饮食等于一体;最后就是购物环境好、档次高、顾客购买力聚合性好。

正是因为Mall自身的特点和特性,其存在的风险也是无可避免。所以,投资者需要关注Mall的盈利模式、经营理念以及开发商的资本实力,这些都是投资获利的决定性因素。

专家为你分解

Mall对于南京来说适合在一城三区,目前河西、宁南、江北都已经有了大型Mall诞生。未来,金鹰有望在仙林的中心商务区打造一个与风景融为一体大型商业中心,差不多也是一个大型的Mall。

南京一城三区最缺的就是生活配套,一旦生活配套齐备,区域价值就会立马得以体现,新城市广场就是一个例证,它所在的龙江板块十年时间房价可谓翻了三番,最大幅度的上涨则是在这一大型商业中心出现之后。只是南京楼市各大区域板块到底需要多少个Mall?Mall应该建在哪里才最有商机,这些都是值得投资者关心的话题。

还有一个值得留意现象就是,按照南京目前的状况,新城市广场、华东Mall、明发商业广场所在的区域内拥有不少的社区商铺,那么这些大型商业中心的建立对于这部分商铺又会带来怎样的影响?

在这种情况下,同处一地的Mall与普通社区商铺谁投资潜力更大获益更多?

本周三下午,快报商铺投资经营论坛且听专家为你分解。

快报记者 费婕



### 好大的屏幕

昨天,在南京新街口一家商场前,一块超大广告屏幕引得路人驻足。这块超大广告屏高31.2米,宽27米,目前,这个超级屏幕还在调试阶段。

快报记者 翁叶俊 摄

## 房产黑中介实在不厚道

### 市民二手房交易可找“放心管家”

近来,二手房市场交易量猛增。不过记者了解到,由于一些没有资质的黑中介违规操作,交易的风险也在加大。专家提醒二手房交易双方,如果担心出现纠纷,可以找一个中立的第三方对交易进行监督和公证。目前部分银行和大的中介机构均有这样的业务。

能拖就拖,能赖就赖

从苏北来南京工作的张先生8月底通过路边的一个二手房中介找了一套位于大明路附近的二手房,房子大约65个平方米,4楼,最终34.5万元成交!张先生把房款一次性付给中介公司后,当时中介公司拍着胸脯表示,在一个礼拜之内把过户手续都办好。

可一个礼拜过去之后,张先生连产权证影子也没看到,找到中介,对方总是推脱。一直拖了快一个多月。

“其实这种情况在业内很普遍,只不过有的公司资金实力强,管理严格,所以发生的少一些;而一些成立不久的小公司,由于缺乏流动资金,这种情况就是套取更多流动资金的主要办法,也就是依靠

这种能拖就拖能赖就赖的办法,他们才能够活下去!”昨天下午,一位从事二手房交易多年的业内人士在接受记者采访时说。

拆东墙补西墙

业内人士告诉记者,最近南京整体二手房市场销售情况很好,但是房源一直不是很多,很多公司都打出了现金收购的招牌。“这个现金收购还是实打实的,一般来说都是一个星期之内可以把钱给房主,但是对于卖家来说就没有那么幸运了。”

现金收购房源需要大量的资金,对那些公司小、资金实力弱的公司来说,如何弄到更多的资金用来收房就显得很重要。业内人士介绍,这种情况下占用买房人的资金的情况就时有发生。也正是因为这样,如果中间交易正常,一般来说房产中介还不太会冒险卷款逃跑,但是如果遇到政策调整或者房价突然下调,很有可能就会让这些中介资金链断裂,如果没有实力补上,那么这个时候关门走人就很有可能发生。

找个放心“管家”

“我们早在2003年就推出了针对二手房交易的资金履约保函。”昨天下午,华夏银行南京分行个人银行部一位负责人说。

那么到底什么是履约保函,该业务又是如何担当二手房交易管家的作用呢?这位负责人告诉记者,举例来说,一位客户想购买一家中介价值50万元的二手房,在签订买卖合同后,双方可以申请由华夏银行出具保函,为双方担保。双方好在一定的期限内保证买房人能够拿到办好的产权证和土地证,然后买方把50万房款存进银行账户,在确认到账之后就通知卖房人可以办理过户手续,等到手续办理完毕,买卖双方同时来到银行签字确认交易完成,这个时候,银行则会把房款划到指定账户。

据了解,南京目前已经有多家银行推出了此项业务。快报记者 石明舟

## “牛仔神奇之旅”秀时尚个性

□快报讯(记者杨坤)你需要一条真正属于自己的名牌牛仔裤吗?10月20日至10月29日,东方商城“乐宴无边”6周年店庆将带您畅游“牛仔神奇之旅”。

据了解,商城1楼由意大利品牌DAZZLE搭建的“牛仔裤神奇之旅”VP展示,通过牛仔的成衣过程展览式的陈列,让您了解到制成一条完美的牛仔成品所需的牛仔白坯布、牛仔布染

色、裁片、缝制、水洗、绣花等工序,更增加了您对牛仔裤价值感的认识。除展示外,购物满400元或在指定品牌购买服饰即可免费享受个性电脑绣花。各楼层也搭建了与楼层风格协调的场景。

东方商城负责人介绍,“牛仔的神奇之旅”是本次东方商城“乐宴无边”6周年店庆的特别奉献,借助DAZZLE融合意大利的深厚文化和现代运动休闲时尚,让消费者了解牛仔、感受牛仔。

## 新飞冰箱,20年实实在在好品质

### 南京金牌老用户 朱爱兰

“朱阿姨,您好,恭喜您成为我们新飞金牌老用户,我们将免费赠送给您一台全新的新飞超级双冠王冰箱……”接到这个电话,我和老伴兴奋得差点没拥抱起来。自从上次在报纸上读到新飞寻找15年以上金牌老用户的广告,我们就兴致勃勃地打电话报了名,我和老伴都很有信心,因为我们家新的新飞冰箱已经买了20年有余了,而且一直没坏过。新飞是一家很讲诚信讲品质的知名企业,绝对不是空打广告,这一点我们早知道。

我和老伴都已年近7旬,对于家里这台20年的新飞冰箱,是很有感情的。20年前,老伴在邮局工作,我在一家军工企业,都是捧着铁饭碗的工作,收入不太高。当时,我们两

几个地方没买到合适的。那时候冰箱的牌子还很少,后来听商场工作人员介绍说新飞质量不错,便喜滋滋地买了回去。那是家里的第一台冰箱,如获至宝一般。刚开始用的几天,我每天还记录冰箱的机器运行时间、停机时间以及每天用多少度电。一段时间以后,发现这家伙真不赖,不仅很省电,而且水果、蔬菜放在里面很保鲜,可以存很久。

20年来,很让我和老伴感到温暖的是,新飞冰箱从来没有发生过任何故障,而且没有什么噪音。对于我们老人来说,晚上睡个安稳觉是很重要的,如果家里电器老是嗡嗡的那可是受不了。我们邻居家王大爷的冰箱就一直有这个毛病,弄得他很恼火,心情也总是不好,直夸我家新飞不错。我还记得,他

家的冰箱发生了几次大的毛病,每次打电话叫维修,总是等不来,后来,据说有一次,他不得不自己雇个车拿去彻底修理了一番,操了不少心也费了不少钱。

后来过了几年,小儿子结婚了,我们把房子让给了儿子,当时搬家的时候,儿子跟我说:妈,那台老冰箱就别搬了,卖了换台新的吧。我当时就很生气:好好的用着干吗要卖。老伴也执意和我一起把它搬到了这个新家。对于这台冰箱,我们的感情已经不仅仅是一种不舍,更多的是亲人般的信任和依恋。我们一大把年纪了,所看重的东西已经不再是年轻人那些所谓的时髦新鲜了,实在才最重要。

常常和小区里的退休老人们一起聚聚,娱乐一下。大伙知道我们家因为



20年的新飞冰箱而获得金牌老用户的时候,都很羡慕我,只后悔当年没买新飞。其实,现在买也不错啊,新飞的工作人员将这台免费赠送的新飞超级双冠王送到我家的时候,我发现现在的科学技术真是越来越发达,冰箱的外观也更时尚了,功能也更先进了。不仅有顶尖的杀菌、节能效果,而且很多细节之处也非常人性化。我和老伴又用20年前的老办法测了这台新冰箱的用电量,竟然一天不到0.4度,真是名副其实的双冠王啊。我要谢谢新飞企业,生产出一代又一代的好产品,将实实在在的好品质带给我们。

冷凝技术再获突破

## 万和普及节能热水器

近日,我国最大的燃气具制造商——广东万和集团对外宣布,继万和在国内率先研制成功热效率突破100%的冷凝式平衡燃气热水器之后,最近又将冷凝式技术成功运用于燃气热水器的强排机上,经国家级燃气用具产品质量监督检验中心出具检测报告显示,热效率可达98%,比目前国家标准规定的燃气热水器80%的热效率提高了18个百分点。被万和命名为“凝感”系列的此类产品现已批量生产并上市。令人关注的是,“凝感”系列产品的终端售价为三千元左右,与目前市面上正在销售的冷凝式热水器普遍四、五千元的价格相比,便宜了四分之一,被万和称之为“普及型冷凝热水器”。

冷凝式燃气快速热水器是一种把烟气显热及水蒸气潜热两个热源都利用起来的快速热水器,比传统的燃气快速热水器具有更高的热效率,

在燃气热水器家族中是个高能效的代表。据了解,万和在2001年研制成功了国内第一台冷凝式热水器。在2005年底将热效率突破100%以上,达到了国际领先水平。在燃气热水器领域获得顶尖的节能技术之后,现在,万和主要就是考虑如何解决消费者购买成本过高的问题了。通过几个月的技术攻关,将冷凝技术成功应用在市场规模占整个燃气热水器近一半的强排式热水器上,大大提高了目前顶尖节能技术的普及范围,使更大范围内的消费者享受节能带来的实惠,产生巨大的社会效益。

据万和热水器高级工程师介绍,全国现正进行天然气置换,如果以每立方天然气4元的价格计算,按照一家三口每人每天沐浴20分钟,一年下来,使用“凝感”系列比使用非冷凝的普通热水器可节省气费400元左右。