

楼星榜单预示 2008 年楼市走向——

# 江宁趋热 酒店式公寓面临考验

本周楼星延续楼市行情,除了江宁武夷绿洲表现突出外,其他各板块楼星认购量都比较少,客观数据让我们不得不相信南京楼市确实已变冷。多数板块认购第一名的楼盘认购量尚且不足 50 套,不难想象其他楼盘的销售有多么冷清。本周楼星的榜单可视为 2008 年楼市的前兆:江宁板块因为大开发商的进入和交通配套的利好可能会成为年度热点,江北板块和酒店式公寓均会因为巨大的供应量承受不小的压力,高价房会在来年体验到何谓“高处不胜寒”。

## 江宁楼星:武夷绿洲 (认购 528 套)

记者手记:位于江宁区天元中路 69 号武夷绿洲二期近期开盘推出的是面积为 70-110 平方米左右,约 400 套房源,均价 5500 元/平方米左右。

专家点评:商品房价格远远低于二手房以及邻近地铁的优势促成了武夷绿洲逆势热销。事实上,近期南京网上房地产统计显示,销售前 10 的楼盘

江宁占了 6 席。从武夷绿洲的热销可以让我们看到江宁板块未来的发展。7 月 26 日万科 17.85 亿元进入江宁,恒大曲线江宁拿地,11 月 16 日国土局挂牌出让 13 幅江宁地块,参与竞争的开发商就有 48 家。当地铁一号线南延线越来越近时,江宁的价值将彻底显现,现在以不到 6000 元/平方米的价格在江宁买房不失为明智之举。

## 江北楼星:恒丰世家 (认购 128 套)

记者手记:恒丰房地产开发有限公司的恒丰世家位于六合区大厂区域纬二路与毕洼路交叉点南端,近期推出的房源户型在 85-100 平方米左右,均价 3600-3700 元/平方米。与浦口一些板块 4000 元/平方米以上的单价相比,恒丰世家价格优势明显。

专家点评:江北板块近期供应量巨大,天润城、海德北岸、

幸福美地、明发滨江新城、山水云房等相继推出,11 月底万江共和新城二期、旭日上城、金城丽景、江岸水城等一批新老楼盘扎堆上市,相邻的大厂一六合板块也依次有华欧国际友好城、阿尔卡迪亚、盘龙山庄、恒丰世家等新推房源上市,与江宁的供不应求相比,江北板块的销售压力巨大,于是各家楼盘开始比拼折扣、优惠和低价。

## 城北楼星:阳光聚宝山庄 (认购 42 套)

记者手记:阳光聚宝山庄目前均是尾房在售,面积多在 130 平方米以上,该批房源汇集了小区内外的景观资源,无论从空间感、舒适感、优越感等方面均可媲美远郊豪宅。

专家点评:曾经有仙林的大盘开发商不无担

忧,阳光聚宝山庄的推出会对仙林楼盘带来巨大压力,因为该项目的交通优势比仙林任何一家楼盘都强。可让人意外的是,仙林数家楼盘“奔八”后聚宝山庄仍然十分亲民,这种价格对于购房人来说是一个好机会。

## 城中楼星:天正湖滨花园 (认购 43 套)

记者手记:天正湖滨·君悦阁东临中央路 20 米,绿化景观带,西接天正湖滨高层住宅区,可以共享天正湖滨社区近 1500 平方米的主题会所和 2 万平方米的商业配套,总建筑面积约 1.7 万平方米,共 255 套,主力户型面积为 60-70 平方米。

专家点评:今年到明年,南京的酒店式公寓将会进入一个“膨胀期”。“9070”新政,开发商纷纷将中小户型定位为酒

店式公寓,旧房翻新摇身一变也成了酒店式公寓,再加上一些常规酒店式公寓,这类产品的上市量已使市场出现供过于求的局面。此外,从这类产品的租赁市场行情来看,除君临国际、金陵王府等顶级地段的单身公寓月租金能达到 2000-3000 元之外,其他地段的酒店式公寓连出租都成问题,2008 年,毋庸置疑酒店式公寓市场将会面临最严峻的考验。

## 河西楼星:中海·塞纳丽舍 (认购 56 套)

记者手记:新古典欧式精装修豪宅御庭现还有为数不多的 135-138 平方米

纯板式三房,此外,御墅也进入了最后销售阶段,均价 1.3 万-1.4 万元/平方米。

## 城东楼星 万达紫金明珠 (认购 20 套)

记者手记:作为紫金明珠的收官力作,三期总计 300 余套房源。目前在售楼源位于整个小区的西南角,面积有两房、三房、两卫、四房户型。

## 城南楼星 江东·阅城 (认购 20 套)

记者手记:整个项目占地 32 万平方米,总建筑面积 45 万平方米,项目由 70 多幢现代建筑组成,以 11 层电梯小高层为主,面积从 60-260 平方米。

## 仙林楼星 东方天郡 (认购 7 套)

记者手记:小区注重营造大学城浓郁的人文气息,在户型上引入“入户花园”,在社区规划上以 4 层叠加式花园洋房及小高层、高层建筑为主体框架,小区配备 4000 平方米会所和 6000 平方米风情商业街。 快报记者 费婕

## 新税法实施在即 房企财务如何做

2008 年 1 月 1 日,《中华人民共和国企业所得税法》就开始正式执行,而在新旧交替的前期,不少房地产企业开始着手准备年度所得税申报和汇算清缴,并规划明年的相关财务方案。据了解,新税法较现行税制在收入计算、税前扣除、税率等方面有较大变化。最突出的问题是税率的变化,内资企业今年适用税率为 33%,明年适用税率 25%,下降 8%;对于执行 24%和 15%税率的外商投资企业,执行新税法将意味着税率逐步向 25%过渡。

在近日快报主办的相关讲座上,近 300 名房地产企业高管到现场聆听税务专家传授节税妙招,收到很好的效果。

对此,南京虹业税务师事务所税务专家陈蕴芳称,目前,纳税筹划已逐渐成为诸多企业所接受,在新旧税法衔接的节点上,房企提前预备明年的财务运作战略,采取合法手段做到科学节税也已经逐渐被认可。

## 小贴士 税务专家帮您解忧

如果您对税法存有疑问,对明年的纳税规划深感茫然,欢迎拨打快报热线,税务专家刘玉章(中央财经大学财经研究所教授)、陈一荣先生(注册会计师)将是您的贴身顾问,随时帮您解惑答疑,诊断税务问题、规避税务风险、合法合理节税。

电话:025-84783500  
联系人:陈先生



# 丹佛小镇 开盘倒计时!

## 81m<sup>2</sup> - 100m<sup>2</sup> 最后三房

首度开盘,当日销售破9成,是一个传奇!二度开盘,1天销售突破1.5亿,继续这个传奇!

时至岁末,封盘之作——二期“臻美系列”即将推出 81m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup>三房、126m<sup>2</sup>四房,敬请期待!

2007,丹佛小镇,一年消盘,拭目以待!

### 传奇小镇 荣耀收官

敬请广大新老客户提前预约咨询!

http://www.danfoxiaozhen.com

**牛首山河畔◎将军山麓下◎河海大学旁**

将军山麓下,天然森林SPA 牛首山河畔,私家水自入户 河海大学旁,现代繁华景观 名校名校林立,交通直达城市 世界500强邻居,网下财富领地 国际专业户型设计南北通透,双厅双卫,南向主卧,大景观阳台,拥抱阳光和光,尊贵主人房 0.125W,江宁10W,河海装,自由豪阔新行 名校名校,小学 医院,超市,菜场,会所,无限生活地带

52100555

项目地址:江宁开发区佛城西路与金智路交界处 [河海大学江宁校区南侧105路终点站向西100米]

◎投资商:利源集团 ◎开发商:南京诚基房地产开发有限公司 ◎规划设计:南京建筑设计研究院

推荐户型

F2 户型

三室两厅

约89m<sup>2</sup>



H2 户型

三室两厅

约100m<sup>2</sup>

