

(上接 B25 版)

产品的创新力  
至关重要

记者在采访时发现,在打折、降价面前尚且犹豫的南京市民,并未对“地王”楼盘有所期待。南京福舍地产投资总经理史东坦言:一些“地王”按照成本推算以1.2万元/平方米的价格现在入市,肯定没人买。在没有配套支撑、购买力乏力的远郊区域内的这些“地王”,目前几乎处于孤立状态。

“另一方面,区域在售楼盘众多的‘地王’楼盘也骑虎难下。老百姓也许会愿意为品牌多付出400-500元/平方米的价格成本,但不可能付出千元以上的成本。”史东认为,与目前动辄团购价、清盘价卖房的在售楼盘相比,土地成本决定了“地王”楼盘的竞争力不足。更何况,“地王”楼盘多为改善居住型购房者的选择,在二套房首付、利率等信贷政策仍从紧的当下,即使有心仪“地王”楼盘的购房者也多数有心无力。

“如果没有政策层面和宏观经济层面的新变化,时下的市场情况再持续到明年,‘地王’很可能要面临成本价销售的局面。”李威判断。另一个出路是,“地王”楼盘可在产品上做出更多创新,以吸引目标客户。不过,这也意味着开发商将付出更多的成本代价,以换取高品质的产品。

快报记者 杨连双

“买房无忧”系列报道之八十九

是不是学区房  
开发商说了不算!

【典型案例】

买了“学区房”  
却没看到学区

近日,一事情让某小区项目一期的业主颇为生气,事情的起因是,在他们买房之初,开发商口头告知,该小区是在当地小学、中学等学校的学区规划内。然而,当业主在收房时发现,事实并非如此。该小区目前没有学区,而业主的户口也落在了某镇。区教育局表示,该项目开发商一直没有到教育局申请学区,也没有办理任何手续。对此,开发商认为,学区的事情是项目的代理公司在销售时向业主作出的承诺,因此责任并不在开发商,造成这样的结果也出乎意料之外,而且对于学区的事情在合同上也并没有写明。

【关键词】

**学区房:** 指定区域内购房,其购房者本人的子女可就读区、市、省级的重点学校,可以是小学也可以是中学。

【律师点评】

## 业主维权必须拥有足够证据

(本期律师:江苏君远律师事务所 李淑君)

根据规定,商品房的出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,具有法律效力。而开发商委托的销售公司,作为开发商的销售代理人,在销售房屋过程中所作出的承诺,如有证据是开发商授权行为的,则其法律后果应由开发商承担。

【律师提醒】

## 购买学区房先要好好摸个底

学区房其保值、升值潜力巨大,也往往成为开发商的一个卖点,但是有关房屋是否属于学区房,开发商说了不算。根据《南京市市区中小学、幼儿园用地规划和保护规定》,在新区开发或旧区改造中,建设零星住宅无法新增建制中小学的,建设开发单位应按市教育行政部门要求,在附近学校进行增容或向教育主管部门缴纳建设零星住宅教育设施配套费,如果开发商没有按规定做,小区内的居民子女入学就不能进入附近的名校。一些开发商或二手房中介往往还会公布一些名校的学区,其实未必准

确,因为每年教育部门都会根据生源数及学校班级的容量对学区进行重新划定。因此,购买学区房,无论是为了孩子入学还是为了投资,购房人事先都应该要好好摸一下底,以免被人忽悠。同时,在签订商品房买卖合同之时,应该在合同中明确约定开发商的有关承诺,并且明确约定开发商未兑现承诺时应该承担的违约责任方式以及具体赔偿的金额,以保留追究开发商相关责任的权利。

主持人 快报记者 许延正  
无忧热线:025-84783629  
84783545

■信息速递

## 新华保险入驻城开大厦

7月25日,新华人寿保险股份有限公司与南京城开集团正式签约,入驻城开大厦。新华保险江苏分公司总经理陈玉龙、南京城开集团董事长张震等双方领导出席了签约仪式。这是继招商银行之后又一家大型金融保险企业落户城开大厦。

由南京城开开发的城开大厦(由约瑟夫公寓、城开国际写字楼和商业裙楼组成)位于新街口CBD商圈,程阁老巷与洪武路交会处。根据政府规划,南北整个贯穿白下区的洪武北路、洪武路、中华路将成为南京金融大道,工、农、中、建四大省行、华泰证券等都驻扎在此,仅洪武路就聚集了20多家金融机构。城开大厦在城开集团着力打造下,

不仅占尽地利优势,让人驻企业在投资上保值增值,也可提升品牌形象。

新华保险是一家全国性大型保险公司,公司总部设在北京,作为全国第四大寿险公司,该公司总资产逾1300亿元,拥有各级分支机构1100多个,此次新华保险一次性购买城开大厦近5000平方米的办公楼作为江苏分公司的总部,标志着城开大厦区位优势、成熟配套以及优良的品质得到了越来越多的实力企业的认同。目前城开大厦已顺利交付,现推出2000平方米珍藏写字楼现房,单套面积200多平方米。1-2层总面积达3000平方米的商铺也同步租售。(杨连双)

雅居乐花园  
冠名“马可·波罗神游之旅”

大型多媒体音乐舞剧“马可·波罗神游之旅”将于8月29日来宁举行全省首演。据悉,该剧受“相约北京”文化艺术名品展演的邀约,由世界顶级时尚大师皮尔·卡丹和世界著名导演吕克·贝松美术制作团队联袂出品,将在全国重要城市举办巡演,雅居乐花园荣获该剧在南京市的冠名主办权,8月3日10:00在雅居乐花园销售中心,将举行隆重的新闻发布会。“马可·波罗神游之旅”的创作灵感源于《马可·波罗游记》,是将当代技术表现手段与经典作品相结合创作出的一部大型多

媒体音乐舞剧。雅居乐花园自上市以来,逾8.6亿的销售业绩让业界刮目相看。全新组团“上善若水”6栋高层临湖名宅建筑群落,环绕3500平方米浩瀚中心水景湖而建,营造了更开阔的水景空间,实现“引无形之水于有形建筑”的设计理念。外观秦淮河、明城墙、紫金山历史人文之浩瀚,近享城中独有的14000平方米原生态绿化广场。“上善若水”3号楼、9号楼样板间将于8月倾情公开,270平方米五房传世尊邸、306平方米五房空中别墅,即将闪耀金陵。

## 银河湾紫苑美墅区园林景观初现规模

共享文化美学地产,缔造人居模式不凡品位

江苏三度蝉联“国际花园社区”大奖的华光地产,在业界以做精细地产、竭力为客户打造高品质楼宇而著称,更以其独特的花园式社区在消费者中享有极高美誉度。笔者曾经亲历荣获“国际花园社区”金奖的银河湾花园,并为那里唯美的建筑和园林景观陶醉不已。前几日笔者了解到,华光地产旗下的银河湾紫苑美墅区景观已初具雏形,便欣然慕名前往。

据悉,银河湾紫苑是银河湾花园的升级版,景观的营造比起花园来更为精致和细腻,风格也别具一番。“难道还有比问鼎‘国际花园社区’金奖的园林景观更为精美的建筑园林吗?”带着这样的疑问,笔者抱着一探究竟的心态,来到了位于“绿肺”东郊的银河湾紫苑。

来到现场,如果说银河湾花园给笔者的第一感受是讶然,那么紫苑给笔者的第一感受是惊叹,惊叹于华光地产对于完美景观的执着,惊叹于紫苑人文主题和自然山水景观营造的巧妙融合,创造出了一种别具格调的园林生活。众所周知,中国园林建筑崇尚“师法自然、天人合一”的境界。紫苑,则让笔者深刻感受到了这一精髓所在。紫苑分为南北两苑,首度公开的南苑景区里,青云湖已大致成形,坡地景观、水景园林、密植的珍贵树木形成了一个绿氧因子极度充沛的自然水景园林世界。木桥回廊、古色古香的亭榭建于跌水瀑布旁,充分满足了业主观水、亲水、戏水的需求。让笔者惊叹于心的更是掩映于枝柯绿叶间的紫苑美墅,初观是敦厚的古典主义风格,仔细欣赏又有中国唐朝建筑的气魄宏伟和严整开朗,工艺精美的柯林斯环柱和游走的浮雕则彰显了西方古典主义建筑精神,如此绝美的建筑艺术与周围的景观相互辉映,融为一体。

紫苑在第一批交房后,初现的景观雏形已如此让人惊叹,对于整体的景观营造,笔者更是充满了期待和好奇。随后笔者了解到,紫苑南北两苑分别以“银河玉津”与“紫薇吉星”两大人文主题为中心景区,“银河玉津”是南苑别墅区的主题景观,以水系象征着银河,以木桥栈道象征玉津,目前此景还没有全部成形,但从笔者现场看到的已成形景观,可想而知,“银河玉津”将是南苑最令人期待的景观部分。此外,南苑美墅区还分别以华林园、芳林园、青林园的桃树、梅树和竹林来构建园林景观。目前这些园林景观还没有全部成形,笔者从景观规划中得知:华林园以

华林湖为中心水景,华林湖中间又有绿岛、自然跌水、观水栈道,以及穿湖而过的木桥。工程人员告诉笔者,“华林园之所以以水景作为整个景观的中心,是因为园中主要植以桃树,这样便可以营造出‘流水桃花’的诗意画面。”芳林园处于整个园林的外围,以梅树为主题植物,形成一层浓密的景观绿化带;目前,芳林园已初具规模。青林园紧邻青云湖,以翠竹密布成林,棕黄色木栈道穿行其间,是漫步休憩的好去处。

“伟大寓于细节”,华光地产长久以来就以领跑中国精细地产作为自己的企业愿景之一。做精细地产就是要从历练完善每一个细节入手。华光地产在南京的第一个项目银河湾花园,曾经发生过因为不满意景观道路营造效果,而数次砸掉重做的事件。那一砸可就是上百万,但是一个开发商如果连这样的魄力都没有,也就无从谈起领跑中国精细地产。在紫苑,精雕细琢的亭台水榭、布局巧妙的栈道游廊、清秀灵动的小桥流水以及境界高远的自然跌水,每一处都可以察悉到华光人在用心建造园林。

有着二十年房地产开发史的华光地产,以“对社会负责,对城市负责,对业主负责”的核心价值观为指导思想,致力于践行蕴涵着华光二十载地产开发菁华理念的“文化美学地产”,打造切合近而引领时代文化精神与城市发展进程的全新人居模式。紫苑正是在这样的背景之下应运而生。

同时,华光地产目前的在售项目,位于河西主城区CBD中心的银河湾福苑,秉承精细地产的开发理念,将再次为城市菁英人士打造一所繁华都市圈内的理想家园。



图片均为项目实景



热线  
86508088  
86508188