

云淡风轻,我们共论楼市八年

【青梅煮酒论英雄】

四大变化贯穿南京楼市八年发展

《金楼市》专访南京市房管局副局长郭宏定

在现代快报9周年、《金楼市》8周年之际,南京市房管局副局长郭宏定接受了快报记者的独家专访。采访中,郭宏定对南京楼市8年来的发展历程进行了全面回顾,同时,他也表达了对《金楼市》发展的深深祝福。



8年,对于人的一生来说不能算短,它值得回忆;8年,对于一座城市的发展不算很长,却不容忽视。作为城市变迁的记录者,我们特意采访了经历了这一切的8位南京人,从他们的视角去看南京这8年沧桑变化。

【地位变化】 从不起眼的行业 成为支柱产业

郭宏定认为,南京楼市的巨大变化首先是从房地产行业地位的改变开始的。“房地产业不但成为了行业,而且从不起眼的行业成为了重要的支柱产业。”郭宏定介绍说,2000年是继1998年房改后南京楼市的起步阶段,而经过最近8年的持续发展,南京房地产市场已初步完成了从诞生到成为支柱的阶段转换。

【体量变化】 从不到200万m²到 超过了1000万m²

“2000年体量不到200万平方米,到了2007年,上市的体量超过了1000万平方米,”郭宏定把这个阶段称作是“从小到大”的重要过程。不但开发数量在猛增,楼市产品类型也开始日益丰富起来。“产品类型更多了,除了住宅类住房,办公、商业、企业用房都有了明显的发展,一手房市场外,二手房市场和土地市场也都更活跃。”郭宏定特别指出,建筑装潢、地产营销这些楼市相关产业,都随着房地产市场的发展

【品质变化】 火柴盒式住宅到 节能智能化住宅

“从以前火柴盒式的住宅,到今天强调楼盘景观、设计等要素,开发企业在品质上的提升是非常明显的。”从功能的角度上看,“节能化产品、智能化产品的出现,也使房子在功能方面更加多样化。”说到品质提升的具体事例,郭宏定更愿意以万科进入南京为标志性事件。“万科作为全国房地产市场的龙头企业进驻南京,表明南京当时已经是一个开放的市场。”基于这样的背景,郭宏定如是评价它的意义:“万科为南京楼市带来了新的观念、新的思路,也将南京楼市的品质极大提升了。”

【住房变化】 人均住房面积从 19.2m²到32.5m²

在回顾的最后,郭宏定深有感触地说出了最后也是南京楼市最重要的一个变化——“这是南京市百姓改善居住条件最快的8年。”对于这个判断,郭宏定拿出自己记录的一组数据:2000年,南京人均住

房面积19.2平方米;2007年,南京人均住房面积32.5平方米。“8年加起来南京一共增加了近5000万平方米的新房,平均每人增加10平方米以上。”按这个数据来算,一个三口之家8年中平均可以增加30平方米以上的住宅面积。

【变化动力】 四个政策为楼市 发展提供保证

“2003年南京实施放开搞活房地产二级市场的政策,起了启动市场的重要作用,此后,2003年国务院18号文的出台,为房地产市场化指明了方向,也为南京楼市发展起了强有力的推动作用。”另外,郭宏定表示,2005年4月底的

“国八条”和2006年5月的“国六条”,2007年的国务院24号文,都对房地产市场的健康发展提供了重要保证。

【寄语《金楼市》】 做客观、公正、专业 的房地产媒体

对《金楼市》的8年的发展,郭宏定给予了充分的肯定并进行了高度的赞扬。“《金楼市》发展的8年,是南京房地产市场不断成长壮大的8年,也是楼市发展最快的8年。《金楼市》记录并见证南京楼市从小到大,从步履蹒跚到起步发展的历程。过去8年中她做得很不错,祝愿她未来走向更好!”

快报记者 李汇丰

传达楼市信息
把握市场脉搏
帮助市民购房
引导企业发展

南京市房管局副局长郭宏定寄语快报《金楼市》“传达楼市信息,把握市场脉搏,帮助市民购房,引导企业发展”。

每年都向舒适人居再进一步

陈兴汉 栖霞建设董事长



1989年起担任公司总经理职务,房地产市场的变迁在她的脑海中清晰得仿佛一局棋,“1998年全市商品房成交量一百万平方米,2008年已成交1290万平方米,是十年前的六倍。变化多大!”

所谓经典就是历久弥新。人们很可能会把去年最热卖的楼盘名字忘个干净,十年前的经典住宅作品至今仍然取不尽。 “月牙湖花园、梅花山庄、金陵御花园,算得上是南京第一批好房子。月牙湖花园1997年动工,1999年竣工,当时我们的口号是成为‘21世纪的居住样板’,20年不落,30年可改造。”陈兴汉如数家珍。

“那么现在来看,这批好

房子经得起时间的考验吗?”记者不由插嘴。
“经得起啊!现在你到首蓿园大街,月牙湖花园还是要环境有环境,要质量有质量。同一批的好房子中间,就它获得了国际认可啊。这是南京第一个获得联合国改善人居环境迪拜奖的小区。”的确,即使在现在的二手房市场上,“老小区”月牙湖花园依然是一房难求。

“1999年1月成立了南京第一家物业管理公司,名叫栖霞建设物业管理公司。2000年赢得了第一个迪拜奖,把过去的臭水沟变成月牙湖公园。2000年8月拍到了南京第一块地,就是后来的汇林绿洲。”不需要任何资料的帮助,这位掌门人阅读记忆的速度快得让记者记录的笔再也跟不上。

“1998年至今,最大的变化要算是房屋质量的变化。现在我们的经济适用房盖得就像月牙湖花园一样好。”她说。

“南京刚获得了联合国人居奖特别荣誉奖。获奖跟我们的经济适用房也有联系。联合国副秘书长安娜参观江畔人家的时候,对它评价很高。”陈兴汉说。自江畔人家开工起,记者就曾听陈兴汉解说过,这里堪称经济适用房的未来样板,成本最低,标准最高,兼顾节能环保,就连就业问题都考虑周详。

“那么现在来看,这批好房子经得起时间的考验吗?”记者不由插嘴。
“经得起啊!现在你到首蓿园大街,月牙湖花园还是要环境有环境,要质量有质量。同一批的好房子中间,就它获得了国际认可啊。这是南京第一个获得联合国改善人居环境迪拜奖的小区。”的确,即使在现在的二手房市场上,“老小区”月牙湖花园依然是一房难求。

潮起潮落 本就没有英雄

刘成刚 亚东副总裁



“回顾南京楼市的发展历程,我非常庆幸自己选对了房地产这个行业。我们不仅目睹和见证了城市的变迁,更多的是改变了城市的面貌。可以说没有亚东,就没有仙林板块;没有利源,就没有百家湖板块;没有恒生,就没有河西板块……”刘成刚的记忆中融入了深刻的感悟和感情。

“1998年以前,人们心中没有购房的概念,主城区的普通住宅很少,更没有什么新城区的说法。各个板块的楼盘少得数得出来,河西就是凤凰花园城和典雅居,江宁就是百家湖花园和天地新

城,仙林就是我们的仙鹤山庄。至于江北,根本就没有启动。”
“亚东1998年开工建设仙鹤山庄联排和双拼别墅。虽然时间上晚于帝豪花园,但是从价格因素来讲,这才是南京最早的老百姓买得起的别墅。”

“当时的仙林没有像样的道路,卫岗集团的奶业基地坐落在那里,叫仙林农牧场,放眼望去,只见一片片农舍,还有茶园。买商品房的本来就不多,何况是这样没水没电的地方。当时我们提出3万买花园洋房,30万买别墅。花园洋房单价800多元,面积最小30多平方米;别墅单价1800多元,面积最小130多平方米。全靠散发小传单。”刘成刚风趣地说。

“我还记得1994年是南京第一届房展会,当时的参展楼盘哪里有什么住宅,基本都是主城区范围内的商住楼。当时华夏大厦的营销手法已经很先进了,销售人员统一着装,漂亮的桔黄色制服,秘书送去香港印刷,还在新加坡开房展会,一半的业主来自境外,这些当时都引起了轰动。”
“南京楼市发展的速度太快。过去曾涌现出多少风云人物,现在已潮起潮落,风吹云散,行业的发展本身才是永远的主角。由此我的感悟是,从业者不如更加谦卑一点,静下心来,也好好留一些作品经得起这座城市的。”
快报记者 刘欣

做地产广告:最难也最好玩

经纶 江苏苏垦机构董事长



清一色的筒子楼林立,缺乏色彩,缺乏感性,缺乏个性,这时,“梅花山庄——住在风景里的童年”出现了。怎能不令人怦然心动。在城墙意识极其浓厚的年代,经纶撰写出这一广告语。于是成为他个人从业生涯中的里程碑。

“我们的第一本图书是为明湖山庄做的。当时南京的老式印刷机一次只能印一个颜色,图书只能送到深圳,那里有专业的德国进口罗兰四色机。”作为南京地产广告界当之无愧的代表人物,经纶的记忆在业界的发展历程作出了鲜活的注解。
苏垦这家专业的地产广告公司起初涉足的却是家电

业广告,“然后家电业渐渐滑坡,房地产成为朝阳产业,梅花山庄的案例让我觉得地产广告很好玩,不知何时起渐渐全部转向房地产。”他说。

经纶谦虚地说,从1995年开始,干到第十年的时候,才感觉“游刃有余”,“我觉得房地产广告才是最具有挑战性的。如果说房地产、汽车和可乐是三大截然不同的广告业分类,那么,还有谁像房地产产品那样独具创造力——既可以消费,又可以投资,既可以消费住宅,又可以‘消费’郊区;又有谁像房地产广告那样充满难度——既是商品,又关系国计民生;对市场的细分要求也更高!”

长期“给房地产行业帮忙”的经历,以及经济学硕士的知识储备,让他对房地产行业的理解甚深,感情甚深。经纶认为,两大标志改变了行业,一个标志是1998年取消福利分房,而另一个标志是2000年起土地出让方式的改变。后者直接引起了2000年至2005年的加速发展。2005—2006年的政策调控以前,地价、房价连翻几番。同时也有利好,行业竞争加剧,开发商这才开始更多地地在品质上下功夫。经纶认为,到目前为止,南京的房地产已经经历了一个完整周期。
快报记者 刘欣

地铁生活 山水浩韵 **TIMES GARDEN LEAD LIFE**

7110元/平米起售

89m²精致两房/110m²舒适三房

小区直通隧道直达地铁小站
2元钱,9分钟尽享主城区繁华生活

时光浩韵三期, 89-110m²小户型收纳梦想, 7110元/m²起售。

025-52441010/52441616

中海·凯旋门 THE ARCH

30席旺铺临门揽金
中海为财富凯旋

中海·凯旋门临街旺铺即将发售

中山北路商业地标·家乐福商圈核心·5000人大型高档社区·3大交通枢纽临街旺铺 [33-95m²公寓正全面热销]

4000米中山北路最尊贵商业地标(日进千金总全盛) ● 稳居家乐福商圈,毗邻湖南路商圈,让世界500强为你赚钱 ● 5000人完善综合社区锁定稳固白金客群,成就您不尽的财富金矿 ● 地铁5号线领衔,3大主干道,26条公交线路,让顾客客流快找到你 ● 辐射型商业+黄金口岸商业+沿街商铺+社区商铺+地铁商铺“五位一体”综合商业模式,投资价值突破级最大化!

VIP专线: **83338899** 项目地址:鼓楼区中山北路政治学院向北80米

景观设计:贝尔高林(香港) / 建筑设计:深圳埃克斯雅本 / 物业管理:中海物业 / 联合代理:中海地产&upcs 优派克思