

### 中泰国际广场 引来红星美凯龙落户

23日,中豪威尔集团和红星美凯龙集团在金陵江滨国际会议中心酒店举行了红星美凯龙进驻中泰国际广场签约仪式。至此,作为河西首个大型商业物业的中泰国际广场高调牵手中国民营企业500强。据红星集团副总裁徐国新透露,最快明年5月,建筑面积达8万平方米的红星美凯龙河西店就将开业,这也是红星在南京开出的第三家分店。

位于河西CBD的中泰国际广场近年来招商工作取得丰硕的成果,目前中国远洋集团、中石油、中石化、都邦保险、华安保险、雷士照明、宏达新城、南京丰盛产业集团等近十家知名企业、上市公司陆续进驻中泰国际广场。**费婕**

### 玛斯兰德 大师别墅自然亦奢华

10月18日,素有大师级别墅之称的玛斯兰德,在即将推出的千万级独栋海枣树街区的样板房内举行了一场私人Party,业主、准业主、外籍租户等众多名流齐聚一堂,红酒品鉴、茶道交流、西点烘焙、冷餐烧烤、斯诺克比赛、塔罗牌游戏……高雅别墅生活的各种场景在此真实还原。本次Party特别设在海枣树街区样板房内举行,从礼仪前院、露餐庭院、私密后院,到下沉式庭院,玛斯兰德独有的多重庭院设计,给到场嘉宾带来了多重生活感受。

### 罗托鲁拉小镇 品鉴山水体验生活

10月18日,罗托鲁拉小镇“品鉴山水,体验罗托鲁拉”金秋嘉年华活动成功举行,近百名客户出席了本次活动。在销售员的陪同下客户参观了罗托鲁拉米兰园样板示范区以及50000平方米的罗托鲁拉私家公园。活动休息期间,明月集团副总经理徐继兵先生向客户重点推介了罗托鲁拉小镇的产品特点。据了解,以小对拼别墅和双拼别墅为主的罗托鲁拉米兰园二期将于10月底正式开盘。

## 又有30多家楼盘开盘或加推房源——

**优惠不震撼  
定价更真实**

# 购房者买账吗?

地方“救市”,中央“松绑”,楼市政策利好不断,南京商品房交易量在过去半个月里小幅上扬。在市场信心较以前有所提高的同时,开发商的推盘量也迎来一个小高潮。据悉,10月中旬至下个月南京市房展会期间,南京将有30多家楼盘开盘或加推房源。专家认为,政府政策虽然趋于明朗,但购房者是否买账仍是决定市场信心能否恢复的关键。

### 30多家楼盘近期开盘

“20条新政”上个月月底出台后,南京市自10月第二周开始逐渐回暖,日均成交突破百套大关。在这一苗头的刺激下,一批开发商自本月中旬起纷纷推盘,楼市新一轮供应高潮到来。

南京某房地产研究机构数据显示,继9月超过8000套的商品房上市后,预计10月南京将有30多家楼盘新开盘或新推房源。其中,包括江宁的

左邻右里、金陵天成、武夷水岸花园、东福金座、爱琴湾等7家楼盘,河西的第七大道、万达广场、金地名京、嘉业·国际城等5家楼盘,城南的京隆国际公寓、金陵尚府、君悦湖滨、金色城品等6家楼盘,以及城中、城北、城东等10多家楼盘。

记者调查发现,在上述30多家楼盘中,将开盘时间定在本月底、11月初的超过20家,下半年的第二次推房高峰将

在本月底前后。同时,本次开盘的单个项目推出的体量都不是很大,大多在100~300套,总供应量估计和9月差不多。比如,第七大道月底将推出01幢的4.8米挑高小户型,面积48~59平方米,总共100多套;中商万豪10月18日才推出的是部分超高层房源,即40楼以上的精装修房;而首次开盘的金陵天成这次也仅有140套房源。

### 开发商定价明显理性

记者发现,由于中间隔着南京20条“救市”新政,和9月的集中推房相比,这次推房的开发商在策略和心态上也略有变化,主要表现在定价更理性、优惠幅度均衡、交易期望值更大等方面。

近日,中商万豪、钟鼎山庄、金陵天成等楼盘已开盘,其销售处给出了优惠信息均无“震撼”,一般都是一次性付款97折,按揭贷款98折。“没有大幅优惠是因为我们的开盘价就不高。”销售人员无一不表示,“开盘价上已让利了。”记

者注意到,这几个楼盘的开盘均价的确比预期的价格低了一截,而其他楼盘也表示,“优惠会有,但不会很大”。

南京网尚研究机构策划总监金涛认为,10月的这次推盘浪潮中最明显的变化就是,开发商将吸引读者的方式由大幅打折转向了理性定价。尤其是对于新盘来说,开盘价更接近市场的真实价格,再次出现7.5折、8.5折等大幅折扣的可能性很小。比如花神湖板块的君悦湖滨,此前传言的价格在9000元/平方米以上,但考虑到市

场实际可接受的价格水平,该楼盘月底的开盘价可能调至8500元/平方米左右。

此外,另有一些开发商则在开盘之前,在提高产品附加值和吸引力上下足了功夫。位于江宁岔路口的左邻右里楼盘相关负责人告诉记者,他们11月初新推房源的价格肯定不会降,但品质上会大大优化。而城东的紫金山林苑由于景观部分尚没有做好,将开盘时间继续推迟,为的就是用高品质打破购房者心理上的价格抗性。

### 关键看购房者是否买账

“政策虽然逐渐明朗了,但市场走向仍是个未知数。”金涛认为,除政策层面外,目前影响楼市后市走势的因素还很多。全球经济环境、国内经济走势、消费信心指数等因素都很关键,对于开发商来说“危机依然存在”。南京浙商投资总经理张国安也表示,“当前楼市正处于一个微妙阶段,政府在鼓励,购房者在观望,本质还是信心的问题。”现在这种局势

下,要恢复市场信心,开发商的个人力量是相当微弱的,降价或许可以抢救一两家企业,但对整个市场危害更大。虽然开发商某种程度上对于市场比以前信心足了一些,但没谁敢抱有“立竿见影”的设想。

“9月的推盘潮,开发商多少有点盲目,可以说是无奈的推盘,这次推盘则不同。”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚认为,自南京“救市”20条

出台后,加上近期中央也有鼓励购房的政策,楼市的政策层面可以说已明朗化。这让开发商暗暗高兴,至于老百姓对此买不买账,开发商心里也没底。另一位业内人士也认为,“当前受挫最严重的是消费者的信心,如何恢复,恐怕不是一朝一夕可以解决的。”赶在年关前,该推赶紧推、能降抓紧降也就成了时下大部分开发商的不二选择。

快报记者 刘果

(上接 B25 版)

### [为你算账]

## 何时“固转浮”最划算?

是不是两次降息后,所有客户将固定利率房贷转浮动都划算呢?专业人士表示,由于各银行在“固转浮”上都有合同约定,是否需要转浮动还得据各自情况而定。

### 转了浮动利率省近3000元

光大银行一位理财师表示,以该银行的固贷产品为例,2007年9月前后办理的客户需求可能不一样。2007年8月24日,光大银行对于固贷产品进行了新调整,规定住房贷款固定1~3年期的优惠利率是6.25%,3~5年期的优惠利率是6.4%,5~10年期的优惠利率是6.56%。

比如,一个客户在2007年8月24日~9月19日期间办理了该银行的10年期固定利率房贷,贷款总额30万元。当时,固定10年期的优惠利率是6.56%(当时对应的浮动利率下浮后是6.426%),10年的利息就是109872.59元。考虑到两次降息后,当前的10年期贷款浮动利率下浮之后只有6.3495%,这个客户想转固定为浮动。根据光大银行的约定,办理固定利率房贷满一

年的客户,方可申请办理“固转浮”,但要缴纳违约金,除非贷款已经满5年。违约金=违约金额(剩余贷款总额)×(固定利率6.56%-当时的浮动利率6.426%)×固定利率的期限10×1/3=1117.72元。这样算下来,这个客户要承担“一年内产生的利息+违约金+剩下9年转浮动后产生的利息”总费用是107029.89元。与不转浮动利率贷款的109872.59元的10年利息比,这个客户从固定利率房贷转到浮动利率房贷,总共可以节省2842.7元(109872.59元减去107029.89元)。

### 两种情况固定利率有优势

对2007年8月24日之前办理光大银行固定利率房贷的客户,由于当时的固定利率依然比现在的浮动利率低,所以就不存在“利率差”的问题。此外,由于央行此前规定商业用房和二套房贷款执行利率上浮10%,因此即使是在两次降息后,各大银行的二套房和商业用房的固定利率一般仍有优势,暂时没有“固转浮”的必要。快报记者 刘果

## 朗诗地产推出终身保障方案

10月20日,有“科技住宅”领跑者之称的朗诗地产,正式推出一项全新行动——科技住宅终身保障方案。据主办方朗诗地产相关负责人介绍,本次行动旨在通过科技住宅专属的终身保障,强化科技住宅产品品质、规范科技住宅的服务标准;建立科技住宅专属识别特征;健全科技住宅的健康发展环境;凸显差异化产品竞争价值;兑现科技住宅的社会承诺,强化企业诚信体系;结合国家经济环境以及生态自然环境,探索房地产可持续发展的新型模式。

据朗诗地产营销总监蔡克全介绍:该方案主要有两个重要部分组成,即《高舒适度住宅终身保障方案》和《朗诗地产客户服务保障方案》。“客户购买朗诗地产开发的高舒适度

住宅后,将享受到由朗诗物业提供的终身保障服务。此服务保障方案由朗诗地产向其全资子公司——朗诗物业提供不可撤销的担保责任。”

朗诗科技住宅终身保障方案中,明确界定了13类产品保障、24小时快速响应机制、朗诗客户服务平台、6项科技系统服务、36项免费服务、38项有偿增值服务等内容。值得一提的是,朗诗的产品在质保期内,如有供应商失去履约能力,将由朗诗物业实行免费维保。朗诗地产南京公司总经理刘毅表示,随着市场理性回归,朗诗产品的价值正在释放上扬。无论是产品的过硬品质,还是终身的增值服务,都将朗诗科技住宅的“健康、舒适、节能、环保”价值发挥得淋漓尽致。李汇丰



**融侨·中央花园**

奥体南门·双地铁·29万平米花园街区

# 7326元/m<sup>2</sup>起售!仅30席!

融侨·中央花园“快报团购特惠”震撼推出,7326元/m<sup>2</sup>起售,限量30套

★活动截至日期:10月31日

**特荐 3栋203室**

面积: 91.23m<sup>2</sup> 单价: 7326元/m<sup>2</sup> 总价: 668351元

**特荐 6栋101室**

面积: 113.63m<sup>2</sup> 单价: 8210元/m<sup>2</sup> 总价: 932902元

**特荐 7栋104室**

面积: 135.35m<sup>2</sup> 单价: 7951元/m<sup>2</sup> 总价: 1076168元



**江苏融侨金辉**

奥体南门正对面(燕山路与奥体大街交汇处)

87767788 87767799