

为无所适从的南京楼市树立起真正榜样的力量；让观望期集聚的大量消费潜能明确指向性释放——

2008南京楼市竞争力排行榜



漫长的观望期终结了楼市的疯狂时代，品牌企业与品牌楼盘的竞争力日益凸显，市场吹响了理性的号角，一个产品为王的时代真正来临。2008年底，在这样一个特殊时刻，快报《金楼市》郑重推出“2008南京楼市竞争力排行榜”活动，为一段时间来无所适从的南京楼市，真正树立起榜样的力量。让观望期集聚大量的消费潜能，能够有明确指向性的释放。

三大奖项鉴证王者品质

“评选活动中，我们将从竞争力楼盘、竞争力企业，以及竞争力人物的三大角度，评定出南京楼市的王者楼盘和楼盘，并给在楼市淡季，真正有影响力的操盘手颁发相关荣誉。据本次评选活动组委会负责人透露，本次评比包括了“2008·南京楼市最具竞争力楼盘”、“2008·南京楼市最具竞争力企业”以及“圆桌武士荣誉勋章”三大奖项。

其中，“2008·南京楼市竞争力楼盘”又细分为销售竞争力、产品竞争力、高端项目竞争力以及稀缺资源竞争力等五个细分奖项。不同的奖项均设置了较高的人围标准。以“销售竞争力楼盘”为例，其入围标准综合了套数、面积、金额的各项数据，用数据说话，强调了评比客观性。同时，该奖项评选标准也兼顾了楼盘的知名度、美誉度等软性指标。“评选出有竞争力的项目，对有购房需求，却又看不清市场形势的购房者来说，是有很强的参照作用。”参加本次评选活动的

专家认为，目前房地产市场并非没有需求，而是需要给购房者更充足的购房信心。如果楼盘的确品质超群，而且有销售数据支撑，升值潜力一目了然的话，就一定会得到购房者的追捧。

除了所有人围的企业和楼盘，必须是能够代表南京楼市最高水平外，被冠于“圆桌武士荣誉勋章”的操盘手，也必须是有成功操盘经验，对项目运营有独到见解的“金牌操盘手”。

品质为王引导理性消费

“在前几年楼市火爆时，很多人把买房当作投资，只要是房子都能买。而宏观调控之后，楼市过渡到自住需求时代，老百姓买房子更关注房子本身的品质。”据本次活动组委会负责人介绍，虽然在本次楼盘评比活动设置了多项入围标准，但最核心的只有一条，那就是对综合品质的衡量。“在产品竞争力楼盘评比中，我们突出强调了项目在规划设计、建筑、环境、智能化等方面的个性，以及新材料、新技术的应用等方面。”针对不

同的奖项，本次活动在征集业内意见的基础上，综合多项评选标准。除了能看得见的销售数据、技术指标、资源拥有量外，项目的软实力，如社区文化氛围、口碑影响力等也都纳入了评比标准。专家设置的专业指标是评选参照的主要依据，但本次评选也会综合购房者的意见，最终目的只有一个：选出南京楼市最具竞争力楼盘。此外，“2008·南京楼市竞争力排行榜”特别设立“2008楼市最具竞争力模式”环节。在年底这个节点上，理清什么是最具竞争力的模式，寻找出好的竞争力模式，倡导模式的力量，把市场导向一个更理性的层面。

快报记者 许延正

■ 奖项设置

- 十大最具销售竞争力楼盘
- 十大最具品牌竞争力楼盘
- 十大最具产品竞争力楼盘
- 十大最具稀缺资源竞争力楼盘
- 十大最具竞争力高端项目 (具体分为别墅类和商业项目类)
- 十大最具竞争力企业
- 圆桌武士荣誉勋章

(上接 B25 版) “赠送”地下室真是好事吗?

【核心问题】

价格 底层房普遍高出一大截

大华锦绣华城地下室没有产权，但是一楼房源也比其他楼层高800元/平方米。

金地·名京的销售人员透露，因为预约客户太多，一楼房源可能会比其他楼层高出40%左右。假设其他楼层单价为1万元，一楼房源1.4万元/平方米。

记者在南京网上房地产看到，宣传单上说，天启花园一楼7800元/平方米，总面积200平方米左右(正常面积加地下室面积)。也就是说，刨去地下室100平方米左右的面积，一楼房源单价接近1.56万元。而其他楼层如三楼，110平方米左右，9500元/平方米。

锋尚国际公寓和东墅山庄别墅项目，地下室的单价和住宅面积的单价相同，锋尚为2.5万元/平方米，东墅山庄为1.1-1.26万元/平方米。哪里有免费赠送一说，都是需要购房人买单。

产权 公寓分开算别墅一起算

南京房地产市场产权市场处相关人士解释说，目前的住宅地下室主要分几类：第一种是作为公用建筑面积进行分摊的，地下室

的管理权归社区的业主委员会所有；第二种是具有单独产权或与房屋共同具有一个产权证的地下室，此类地下室产权归业主所有，可作为常规住宅进行买卖；第三种是作为人防工程的地下室，产权归开发商所有，但作为公共设施，不能任意租售；最后就是作为车库或其他公共用途的地下室，属于不可分摊的公用建筑，开发商无权租售。

该人士告诉记者，《物权法》实施后，南京已有地下室办理过产权。目前，购房人首先要看开发商销售的地下室是否具有销售许可证，如果有，那么这类有产权的地下室计入产权主要有两种方式：一种是公寓，一般都和房子面积分开计入产权，称为独立产权地下室；另一种是别墅，一般和房子面积相加，在产权证上只体现总面积。

交费 该交的地下室一个少不了

交付使用后，一楼房子需要交的契税、维修资金和物业费，地下室又该如何处理呢？

南京地税局契税所的工作人员给记者的答复是：如地下室与房子分开计算产权面积的话，那么房子本身按照常规缴纳契税，但地下室部分需按照4%缴纳契税；如合在一起计算，那么以总面积来按照常规缴纳。陈卿介绍，目

前金地·名京的契税缴纳办法正在协商中，4%的缴纳比例是确定的，但是地下室的总价有两种方式可依据，一种是按照房产局对地下室的评估价，第二种是开发商自主定价，通常开发商会将定价降低，这样可以减轻业主负担。南京市物业管理办公室相关人士表示，有产权的地下室物业维修资金缴纳方式和普通住宅相同，带电梯高层120元/平方米，不带电梯为75元/平方米。此外，地下室同样需要缴纳物业费。

【知情者说】

“乌鸡”咋变成“凤凰”

一位不愿透露姓名的业内人士说，一楼，在传统意义上，是光线昏暗、阳光不好、地面潮湿的代言。可是现在，开发商以“赠送地下室”的形式进行营销，由于赠送的地下室增加了使用面积，一时间带地下室的一楼变成“抢手货”。但值得注意的是，购买此类房源一定要想清楚自己是否真的需要这个空间。

也有专业人士表示，带地下室的房子虽然价格略高，但是这种有地下室的房子(特指那种从上到下含地下室在内建筑格局不变的)抗震性更好一些，对买房人来说多花钱可以买到安全。快报记者 费婕

海南房产 高尔夫温泉小镇 18万/套 8.5折优惠 12月18日盛大开盘

西海岸盈滨半岛\40万平米海湾温泉度假社区 稀有双海湾\坐拥27洞国际标准高尔夫球会

21 世博场馆 即日起接受预定 www.jszgj.com 025-84720526 52102167

21世纪国际公寓 地铁·商业·新生活

90M²以下绝版地铁小户型，升值潜力无限 尽享新政利好，41-86M²精睿保留房源全新推出

20套特惠房源限时推出 总价25万起

整层奢华样板体验区现已正式开启!

◎双站地铁楼盘，地铁1号南延线百家湖站、小龙湾站近在咫尺，15分钟对接主城区都会生活圈；◎20万M²南城巨厦，2万M²华润苏果率先入驻，便利生活由此开始；◎41-87M²低总价精睿小户型，尽享新政利好，◎4000M²主面空中花园，首创垂直绿化新体验；◎高知云集，七成以上客户具有本科及本科以上学历；◎整层奢华样板体验区魅力独裁，打造全新的国际都会生活体验馆。