

东方·龙湖湾 限时特价热销

上周日,位于江宁方山区域的东方·龙湖湾项目现场人头攒动,成交量直线上升。据相关销售人员介绍,该项目3月1日推出了一批60-190平方米的特价房,均价仅4500元/平方米。

东方·龙湖湾位于江宁大学城核心区域,临近地铁一号线南延线海事学院站,周边有宁杭二期以及137、南金线等多条公交线路。且该项目本月即将交付,即买即住,性价比高。因此该批房源的推出信息一经发布,立即引来购房者追捧。

除了交通便捷和现房优势,该项目优越的山水资源,也是吸引购房者的一大因素。该项目毗邻方山风景区,在社区内即可欣赏到方山连绵起伏的柔美山色。同时社区内有数万方的天然景观湖,水之灵性、山之稳重,加上项目东方特色的建筑设计,将具有浓郁东方色彩的山水文化深入挖掘,使其成为江宁板块大型精品住宅的杰出代表。

据悉,此次东方·龙湖湾特价房活动时间在3月1日至3月18日。同时,该项目二期别墅湖语山近期也将推出,二期别墅的推出必将再度提高东方·龙湖湾项目的整体品质。

板桥新城 500亩土地近期出让

2月18日,雨花台区板桥新城内的首个大型商品房项目——金地·自在城正式动工,石闸湖主题体育公园、板桥中学、板桥医院等配套项目同期开工。板桥新城由此成为继龙江新城成熟、奥体新城成型后,正在崛起的“河西第三城”。昨天,记者从板桥新城管委会获悉,2009年将是板桥新城加强土地运作、加快建设步伐的一年,距离金地·自在城不远的500亩商住用地将于近期挂牌出让。

[板块概况]

2月18日举行的雨花台区城建工作现场会暨金地·自在城项目开工典礼上,板桥新城的最新规划公开,河西向南又一个占地60.5平方公里、规划35万人口的滨江新城揭开神秘面纱:整个板桥新城计划分三大组团开发:西南组团以205国道西南片为主的宝钢集团和雨花开发区,规划建设面积约35平方公里;北片区约10平方公里的“绿色南京”组团;205国道东北片为主的居住区和商业配套区,规划面积约15.4平方公里。

首批商品房今秋面市

“目前,重点建设的是东北组团,预计3~5年时间建成,金地·自在城就在其中。”板桥新城管委会宣传部工作人员告诉记者,整个东北组团规划居住人口14.5万,建设内容包括住宅、大型商业设施、写字楼、体育馆等,承担新城中心的部分商业、文化、体育等功能片区。2007年8月,东北组团内的首批公开出让的四块二类居住用地全部被金地集团竞得,总占地面积约702亩,即刚刚动工的

自在城项目。

记者了解到,目前该组团内新建楼盘中尚无正规手续的商品房,在建的以经济适用房为主。其中,经济适用房一期已于2007年2月交付使用,二期主体工程今年8月左右封顶,三期林芳庭今同时启动建设,总建筑面积约40万平方米。当前这里的三集中房屋售价约每平米3500元,距此最近的奥体板块平均售价在每平米7500元左右。

金地集团南京公司负责人透露,自在城总建筑面积约103万平方米,包含高层住宅49栋、小高层3栋、花园洋房18栋、联排别墅34栋,多元化物业形态聚落而成8大主题BLOCK,融合1300亩石闸湖公园的湖景绿地,呈现南京罕有的“公园城市”版图景象。首批房源预计在9月前推出,销售价格或将突破6000元/平方米。

计划今年挂牌一批土地

板桥新城管委会负责人介绍,前期主要进行板块内的基础设施建设,包括几大主干道的修建、老板桥中心旁边起建板桥中学高中部、板桥医院易地新建、石闸湖

公园和板桥河中游整治工程等,全年预计有效投入不低于10亿元。其中,石闸湖主题体育公园将建成中国最大的体育公园,公园规划有篮球场、网球场、湿地公园、儿童乐园、环湖商业中心等。除了已通车的宁芜高速外,正在建设的滨江大道南延线,规划有宁芜高速、中兴路共四条主干道通往主城。

“2009年是板桥新城加强土地运作,加大有效投入,加快建设部分,实现面貌大变化的一年。”该负责人表示,鉴于此,除了第一个大型商品住宅社区建设外,板桥新城建设管理委员会计划今年再挂牌出让一批建设用地。

他透露,板桥新城60平方公里范围内的居住用地约14000亩,其中新城管委会范围内居住用地约7000亩,除已出让地块外(自在城地块),尚有6000余亩规划住宅用地。今年上半年,东北组团内石闸湖南部的7、8、9号地块将要正式挂牌出让,合计出让面积500亩左右,起拍价格和其他事项正在制定中。

本报记者 刘果 通讯员 陈继军

炉边谈话·周斌说房

楼市的底牌

房地产是强周期行业,周期把握是否准确,将对公司经营产生重大影响。上世纪八十年代成立的地产公司之所以大部分沉寂,除了专业能力不足,没顺势而为是最重要原因。如找到楼市底牌,顺势而为,将对公司成长带来极大好处。

两张底牌

楼市有两张底牌,长期底牌是经济基本面,中期底牌是存货。受金融危机影响,我们的经济增速虽然放缓,但在投资和消费的强力拉动下,依然会保持7%—8%的增长,这在基本面上支持房地产长期向好。中期而言,由于存货从高位回落,房地产将回暖。

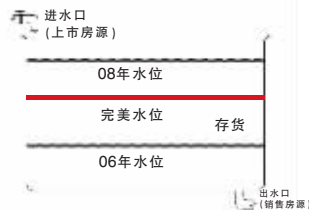
存货是先行指标,存货变化通常会领先于市场9—12个月。常规意义上的存货主要包括三方面:已取得预售证的待售商品房、存量土地中的已开工未取得预售证的商品房、待售的二手房。

根据我们监测,南京房地产的存货在2006年年中探底后,开始回升,至2007年初越过完美存货的临界点后快速上升。这是市场变盘的重要信号。如果存货在临界点上方维持的时间超过6个月,市场将进入调整。

打个比方,存货就像游泳池里的水。恰当水位相当于完美存货,水多了会淹死人,水少了又没法游泳。楼市也是如此,存货过多,市场会暴涨,存货过少,就会暴跌,存货监控尤其重要。

调整的三个阶段

以本轮调整为例分析(如图)



始于2007年秋天的调整可分为以下三个阶段:

观望期(07年9月—08年2月):市场火爆异常,房源大量开工、上市。受房贷新政影响,投资者开始观望,商品房销售速度明显下滑,导致存货持续上升。

重要事件:2007年12月24日王石抛出拐点论。

恐慌期(08年3月—08年10月):随着销售速度急剧下滑,存货上升至历史高位,一部分开发商资金吃紧,江北开始降价,江宁跟进,知名开发商加入降价行列。
重要事件:2008年3月1日,江北旭日城降价。

2008年3月12日,天润城降价。

2008年9月初,万科、恒大降价。

等待期(08年11月—至今)随着开发商减少开工、缓建项目,存货持续下降。2月以来的连续两周,日成交量超过200套,存货进一步下降。房地产即将回暖。

建立存货监控机制

如果存货预警机制能建立起来,市场将更稳定、可控。我相信这是绝大多数房地产参与者乐于看到的。存货预警机制恰好提供了保障,因此我们呼吁尽快建立这种存货预警机制。



22万起,地铁口两房两厅
86664777

(以上言论不代表本刊观点)

58万起 入住鼓北高性价比精装现房

少付17万,多出了什么?

面积(m ²)	单价(元)	总价(元)	首付(元)	月供(元)	购房总额(元)
52.9	11,111	587,772	297,772	3,327	697,032
产品品质					
产品特色:酒店式公寓稀有的采光中庭和屋顶花园,现房,即买即住; 学校:琅琊路小学分校在本项目已顺利开学; 品牌精装:全球门系统行业顶尖企业的霍曼门,同类产品绝无仅有的可视对讲,世界行业翘楚汉斯格雅卫浴,欧洲第一品牌威乃达厨柜,世界十大洁具品牌之首杜拉维特,美国行业领袖地位的A.O.史密斯热水器……完全同步五星级酒店的精装配备。					

某同类产品(山西路):10年按揭,使用性质:商业

面积(m ²)	单价(元)	总价(元)	首付(元)	月供(元)	购房总额(元)
52.9	14,000	740,600	370,600	4,207.64	875,440
产品品质					
期房:精装交付,多乐士涂料,圣象地板,冠军地砖,东芝电梯,帅康橱柜,方太抽油烟机,摩恩不锈钢水槽,摩恩水龙头。					

同区域住宅产品:10年按揭

面积(m ²)	单价(元)	总价(元)	首付(元)	月供(元)	购房总额(元)
52.9	13,000	687,700	207,700	4896	795,220
产品品质					
期房:精装交付,多乐士涂料,格林菲尔地板, TOTO卫生间,帅康厨房。					

天正湖滨 君悦阁 TENCEN LAKESIDE 65m²会所式私人公寓

8343 5557

◆品位之美:玻璃幕墙+LOW-E中空玻璃窗,五星级挑高大堂,OTIS高速豪华电梯。◆生态之美:按揭设置中花园,玄武湖,明城浩盛景观共筑稀缺立体景观。◆纯粹之美:城北高尚居住区内,高素质人群集聚。◆礼宾之美:深圳保利物业提供多项专业服务。◆私密之美:天正小学(琅小分校)已顺利开学,让爱了真正赢在起跑线。◆丰盛之美:1500平米CEO俱乐部,近20000平米高端商业。◆尊享之美:完全现房实景,即买即住。 营销代理/UPCS江苏房产

◎开发商/天正集团南京置业有限公司 ◎现场销售中心/南京市中央路399号

