想换套大房子住,还得量财而行

第二站:托乐嘉

“普通改善型”

适合人群:希望换套大房子。但由于经济实力有限,想花80万元左右买套三房四房住。

基本信息

开发商:南京新城置业发展有限公司

位置:江宁开发区将军大道9号

交通:清安线、119路、时雨线、105路、148路的翠屏清华园站

发售:包括133平方米的三房、147平方米的三房、170多的四房及近200平方米的跃层。报价6300~6400元/平方米,且没优惠。5月将推出8栋、9栋。

品质魅力有了 价格诱惑不够

[踩盘日记]

4月29日中午12:48,记者一行在新街口站台上了26路公交车,下午1:06到达中华门城堡。下车后,没有停留就又上了105路公交车,等到在翠屏清华园站下了105路,记者一看手表,正好是1:30。

穿过马路,就是托乐嘉南区住宅区及购物小镇的入口。沿着马路往北走,3分钟左右抵达售楼处。在售的北区住宅就在售楼处以北,与玛斯兰德别墅区隔着将军大道相望。售楼处内,仅有三个销售人员在场,同时还有三四组客户。询问得知,北区开出的1~7栋楼,目前只剩下30%的房源,且以大户型为主,均价6300~6400元/平方米。

从售楼处出来后,踩盘队伍又在已交付的南区转了一圈。感觉商业部分的环境还是比较杂乱,在经营的店面档次不一,另有许多铺子空在那里,倒是西南角的华润苏果里面人气还不错。

返城时,我们特意选择坐公交车转地铁。等了大概15分钟,才上了一辆通往中华门地铁站的盛中线,车上人比较多,此时是2:25。20分钟后,我们抵达中华门地铁站,三分钟后上地铁,2:56左右走出新街口地铁站。

[铿锵三人行]

专家——

项目优势有三:首先,总建筑面积达70万平方米,规模优势明显,容易形成成熟的社区居住氛围;其次,从交通上看,虽然没有地铁,但有四五条公交线路在周边,对接中华门城堡、中华门地铁站、安德门地铁站,加上靠近机场高速,出行便利;最后,地处别墅板块,山景资源占优,自身拥有5万平方米的商业配套和成熟的胜太路商业街连成一片。

对于购房者来说,要考虑的就是,项目开发周期比较长,且在售的北区的户型面积偏大,加上定价也不低,不太适合婚房等首次置业这样的刚性需求客户。另外,南区的户型有100多平方米的,也有70~80平方米的,还有单身公寓,构成比较杂,而北区的客户群显然与南区不一样。是将北区单独进行物业管理,还是和南区混在一起管理,这是关系北区居住品质的一个关键,也是购房者不能不考虑的问题。**——朱朝斌 易居中国南京研究机构高级分析师**

购房人——

最早关注这个楼盘时南区还在卖,感觉周边大环境还蛮适合居住的。只是,看到南区现在的社区氛围,就担心北区实际居住品质值不值现在这个价,毕竟比当时南区价格高了两千。**——赵女士**

《金楼市》——

假如价格在6000元/平方米以下,假如又有私家车,我会考虑。**——刘果(《金楼市》江宁片区首席记者)**

[举一反三]

选择余地不算小

当前市场上有这么一群购房者,他们希望换套大房子改善居住,需求产品以130平方米以上的三房和四房为主。但就目前的行情,在南京花80万元买套140平方米的改善住房的余地并不大,江宁的这类房源自然受关注。

目前,江宁开发区将军路这个狭长的板块内,有公寓类房源在售的仅有托乐嘉北区、香山美墅、运盛美之国几个项目。其中,托乐嘉供应量占据了整体供应量的七成以上。据开发商规划,北区在南区基础上有所升级。与之相伴的是,价格也提了不少。现在均价6400元/平方米,而南区结束时5000元/平方米不到。

更靠近翠屏山的香山美墅,3月推出一批小高层房源。面积从123~180平方米不等,均价6500元/平方米左右。这批房源的亮点是,离山景更近,且今年6月30日就可以交房,此外现场还有总价3万元一套的优惠。而运盛美之国别墅楼盘,目前也在推出一批复式花园洋房,面积最小的是190平方米,均价6500~6600元/平方米。有8套特价房源,价格只要6100元/平方米。将军路沿线目前在售的以舒适的改善型户型为主,130平方米以上是主力户型。在售的三个项目价格都差不多,但在品质、配套、景观、交通这几个方面却略有差异。

快报记者 刘果

第三站:仁恒江湾城

“高端改善型”

适合人群:金字塔尖人群,拥有两套以上房产,对居住舒适度要求极高,有强烈的品牌意识

基本信息

开发商:南京仁恒置业有限公司

位置:建邺区乐山路198号

交通:地铁一、二号线无通站

发售:一期预计9月开盘,32-33层高层,250套,主力户型60平方米一房,90平方米两房,130-140平方米三房以及170—210平方米四房,为全成品,全地暖,全新风,全空调江景房。

高价位支撑的高品质

[踩盘日记]

记者一行在现场看到,一期早已高楼矗立,目前现场还没有接待中心,预计要到7月前后才能建成,现在需要了解详细信息只能前往位于新街口德基广场对面的仁恒G53体验馆。

记者发现,楼书上宣传该项目绿化率高达85%,如何才能做到这么高?置业顾问解释说,很简单,江湾城全部为32-33层高层建筑,建得高一方面可以看江景,另一方面可以省面积,所以整个项目的建筑覆盖率仅有8%。

置业顾问还告诉记者,江湾城规模较大,小区户型也很丰富,且小户型与大户型严格分开不在一栋楼内。值得一提的是,在这里一般户型的层高最低也有2.97米,四房层高为3.15米开间达到5.5-5.7米,这里的四房基本上汲取了仁恒国际公寓的成功经验打造而成。仁恒江湾城的特色不仅体现在外部,房子内部也是个性十足。室内智能化系统就是一个亮点,“一键照明”类似宾馆房卡;室内精装修墙地砖能够做到无一块碎砖等。

看完小区内部,记者一行考察外部时发现,在江湾城二期和三期中间有个加气站,很多出租车来此加气;在一期北侧与碧瑶花园较近的地方有个垃圾中转站;此外还有一个规划中的公交总站。置业顾问介绍说,这些都是市政配套的重要部分,加气站和垃圾中转站目前没有搬迁计划,而公交总站未来会引来170路、160路、134路等多条线路。

[铿锵三人行]

专家——

仁恒以24.05亿元天价拿下当年地王,每亩地价达到了524万元,单位地价已高达7855元/平方米,即使算上2.2的容积率,楼面地价也达到了3571元/平方米,创造了当年河西地价的历史之最。在河西,江湾城1.5万元的定价高了吗?我们首先来计算成本,仁恒江湾城楼面地价3500元/平方米左右,建安成本1500元/平方米左右,精装修姑且估算为3000元/平方米,那么每平方米成本9000元。由此看来,1.5万元/平方米应该说延续了仁恒的高端定位和高价惯例。从另外一个角度来说,这个70万平方米的超级大盘三两年内肯定卖不完,对于一期购买的业主就当是提前消化了升值潜力。

——王小军 资深业内人士

购房人——

河西南部都卖出接近新街口的价格,我实在是有点难以接受。**——李先生**

《金楼市》——

1.5万元/平方米的均价高了还是低了,只有看到真实的产品后才能下结论。**——费婕(《金楼市》河西片区首席记者)**

[举一反三]

品牌价值非常重要

目前,南京市场单价在1.5万元上下的高端住宅主要集中在城中、河西以及城北、城东。河西的金地名京二期主打149平方米大户型,精装修均价1.57万元/平方米左右(五一前后买房会员优惠0.5个点,一期精装房优惠200元/平方米,五一节三天内签约再优惠60元/平方米)万科金域缇香在售195平方米大户型,单价1.3万元,此外还有高科技住宅朗诗国际街区,单价1.7万元以上。城中板块,凯润金城以及金鼎湾国际也是定位高端。城东即将上市的高档楼盘不仅有无匪,马群的紫园还有城开御园,后家楼盘定位科技节能住宅,售价超过2万元/平方米。

买房人面对这些高档楼盘究竟应该如何选?王小军建议说,要关心以下这些方面:首先,开发商的品牌与过去所做的系列产品如何;其次,地区规划、地理位置、项目规划与建筑设计风格是否够高端;第三,居住人群与产品定位档次是否相吻合;第四,建筑体量以及同类型物业在小区里的体量等。以上这些指标综合起来对于居住的舒适度、物业的增值保值都会起到决定性作用。

快报记者 费婕

■律师大讲堂

说说什么是假按揭

本期主讲:维世德律师事务所 李军

近期,监管部门一项针对房地产企业资金状况的调查发现,由于部分房地产企业资金链趋紧,部分过度扩张的企业在面临资金链断裂危险的情况下,采用假按揭手段来套取银行贷款,用于缓解企业资金压力。

所谓假按揭是指部分房地产企业为了缓解资金紧张的压力让亲朋好友、职工等以购房者名义办理按揭贷款,首付款根本没支付,而是由房地产企业出具假收据。企业取得按揭贷款后,再根据贷款合同由企业分期偿还贷款本金及利息。

相对而言,针对假按揭现象,因为开发商从中做了手脚,银行防范起来比较困难。但只要银行通过电话,或者当面问借款人几个问题,如购房者根本不知道首付款是多少,那十有八九就是假按揭,这也正是我们反复强调个人按揭贷款需要严格执行面签制度和当面调查的原因所在。

假按揭现象具有以下几大特征:一是借款人是开发商或其关联企业的员工或亲朋好友;二是借款人并未实际支付购房首付款;三是借款人的收入证明出具单位和个人信用报告的相关信息不符;四是以个人住房按揭贷款名义套取企业生产经营用途的贷款;五是不同购房者的多笔贷款还款资金每次存入在同一天、同一网点以柜员存款的方式存入,且存入的资金基本只够归还当月按揭本息,或是同一个账户为多个借款人还款;六是开发商长时间未向借款人出具购房发票,借款人并未办理小产权证;七是银行在大多是在贷款发生逾期,进行催讨调查中才发现套贷行为,银行贷款管理存在明显漏洞。

假按揭,不仅危害我国房地产金融市场和社会诚信,而且危及银行信贷资金安全,大量占压了银行资金,极容易形成银行不良贷款,危害信贷资金的安全。银行在贷款无法收回时,往往会起诉开发商和名义上的买房人,因此需要提醒购房者的是,在民事上购房者与开发商恶意串通,侵占银行资金,构成无效合同与侵权行为的重合,对于开发商来说不能归还的部分,买房者与开发商需要承担连带责任;在刑事上,如果开发商是以恶意占有为目的而实施的假按揭,购房者有可能成为贷款诈骗罪的共犯,受到刑事责任的追究。