

(上接B36版)



投资环境并没有转好

中原地产南京公司市场研究中心总监 张君

“市场潜在的威胁因素并没有消除,楼市未来走向并不明朗。随着政策效用逐步减弱,刚性需求的爆发完毕,特别是近几个月来开发商非理性地盲目提升价格,必将导致楼市走向低迷。”

据南京中原DRC监测数据显示:2009年1-5月,全市新增房源1.8万套,成交房源3.2万套,供销比0.58,市场已经恢复了2007年旺季的销售态势。去年已退出市场的投资客开始逐步回潮,中原监测数据显示当前投资比例占了近10%,处于健康状态。不过此次进入市场的投资客更理性,并且基本为长线投资,多用于出租。

今年成交量一路攀升,这极大地刺激了投资者的投资欲望,也增加了投资者的信心。与此同时,部分区域、部分楼盘的价格出现了极大的降幅,使得价格回归到了投资者的心理价位。再加上目前全球经济形势仍不明朗,房子作为一种保值增值的资产投资也很重要。很多投资者的目的也许不是转手获利,而是把买房

当成储蓄。但这并不代表投资环境开始好转。今年上半年的市场回暖是政策利好、房价回归理性、刚性需求爆发等一系列因素综合作用的结果。而导致市场低迷的根本因素并没有得到解决。只要这些潜在的威胁因素没有消除,未来楼市的走向依然不明朗并且不排除有下行的可能。快报记者 刘果



投资客至少占两三成

新浪乐居客户总监 王小军

“下半年楼市应该是稳中缓升,主要还是通胀预期在持续发力,并不是刚性需求在发力。预测得大胆一些,目前市场内至少有20%-30%的投资客。”

通胀预期会带来大批的投资客入场,现阶段看来,投资客入场已经非常明显,无论是二手房还是二手房,预测得大胆一些,现在至少有20%-30%的投资客在场。

由此看来,今年下半年肯定会有大批真正刚性需求逐渐退市,这其中会有大部分购房人因为房价上涨后买不起,只好再等一等。应该说,现在南京的房价已经达到一定高度,但为何投资比例仍然居高不下?主要是因为眼下的宏观经济环境下,楼市依然是投资客最青睐的选择。

除了可在投资的产品上选择面比较小,还有就是投资客的规模也不太大。概括起来也就这么几种:第一种是选择住宅炒卖,此方式比较稳定,收益中等,风险小,投资少。第二种是商铺写字楼投资,长期投资,收益高,风险也大,资金回报周期长。第三种是地产融资,一般是和小型开发商合作,有股权和利息收益两种途径。快报记者 费婕

就南京来说,房产投资方式目前还是比较单一的,

“南京外滩”崛起

滨江房产开发进入快速上升期



“南有夫子庙,北有大马路”,这句民间俗语记录着老下关曾在南京城内的繁华。但随着航运业的衰落而一度沉寂。今年2月1日,正式公示的《下关滨江地区规划设计》重新勾画出下关滨江地区的时代蓝本,“南京外滩”版图逐渐清晰。

“南京外滩”版图初定

今年2月1日,由南京大学建筑设计研究院编制的《下关滨江地区规划设计》正式公示。6月18日,该规划已通过专家论证。规划中的下关滨江地区南至中山北路,北至长江大桥,西至长江,东至大桥引桥和惠民大道,沿江岸线约2公里,面积约2.3平方公里。按照规划,滨江地区由南至北分别将建成滨江商务核心区、大马路高密度混合商贸街区、滨江都市门户区、滨江创业区、滨江生活区、历史文化展示区和热河路综合生活街区等7大区域。

其中,原“大马路”,将保留沿街民国建筑和天光里历史街区,恢复成商贸老街。原环形“小铁路”,将变成环形的绿色生态休闲走廊。老的南京肉联厂和下关电厂将搬迁,原址建成滨江创业和生活区,不仅是高档楼盘的聚集地,也为创业人士提供空间。此外,“老江口”一带将打造成亲水“嘉年华”,现有港口客运站将成为国际游轮城。

投入1000亿全力打造

早在今年伊始,下关滨江的改造和建设已经进入实质性

阶段。下关区区长黄河曾在公开场合表示,今年下关将总投资1000亿元进行重点项目建设和基础设施建设。投入是去年的10倍以上。按照计划,今年下关将进行80余万平方米的危旧房改造,并投资10.8亿元对江边路等6条道路实施建设和改造,并实施绿地建设、涉水工程建设和房屋立面出新等工程。此外,下关片区的“老大难”南京西站、下关电厂、白云亭市场和生产性码头今年将全部迁出,改善区域环境。

5月,市国资集团、北京中冶置业有限公司与下关区政府正式签订了《南京下关滨江区域老城改造项目整体开发合作协议》。将在南起中山北路,北至长江大桥及大桥公园,东起明城墙、西至长江的232公顷面积内,5年内投入400亿打造成为国际一流的滨江商务商贸中心。建成后,这里无疑将是“南京外滩”标志性主体区域。

备受关注的世茂外滩新城二期也在日前正式签订了开发协议。从世茂外滩新城一期项目以北至中山北路的下关区沿江地段,将投入100个亿,由世茂集团打造成集高层江景住宅、医疗、教育、商业步行街等

于一身的大型综合高档社区。

品牌开发商争相进驻

实际上,早在2004-2005年,世茂、锋尚、侨鸿等品牌地产商就率先进驻下关,并且均定位高端。目前在售的世茂滨江新城、锋尚国际公寓、皇冠钻石双星等均为南京顶级豪宅的代表。其中,在售的世茂滨江新城3号楼单价最高约2万元,锋尚即将开盘的北区公寓总价500万元/套,沿河别墅更高达2000万-3000万元/幢。即将上市销售的天正桃园、大发凯鸿花苑等也都将以顶级豪宅定位亮相。

而由世茂集团和凯悦集团联手打造的世茂凯悦大酒店,定位超五星级,建成后将是南京最高端的酒店之一。大观天地mall的落成,将全线引进五星级影城、时尚购物商场、超市、餐饮连锁等商业。

随着今年《下关滨江地区规划设计》的公示,品牌房地产企业进驻下关的意向更为升温。在上半年下关区的一场专门土地推介会上,包括万科、锋尚、世茂、上海绿地、上海复地、苏宁置业等企业纷纷表示出强烈的拿地兴趣。快报记者 杨连双

江东·阅城 CHIEF SIGHT INTERNATIONAL 阅城国际花园二期

城市大宅/豪景楼王

主城区50万平米大型生态景观社区
阅城国际2期典藏中央豪景楼王闪耀登场,生活之美,邀您共赏

江东地产 精英空间 / 优雅生活

D3 三室二厅二卫 139.35 M²

经典三房格局,全面采光,南北通透
双室朝南、通风顺畅,布局合理
主卧步入式衣帽间设计,生活品质自然升温

D5 三室二厅二卫 129.85 M²

户型独特,超大飘窗设计,尽显美景
全方位采光设计,南北通透,通风顺畅
270度观景视野,阳光美景自由转换
主橱独立明卫,宽敞衣帽间,生活井然有序

“一站式”的名校优势:步行5分钟内,新东方双语幼儿园,雨花外国语小学,国家级重点中学雨花中学环伺;南京市青少年科技活动中心近在咫尺。成熟社区内的“准现房”,小区内配有体育公园,体育中心,净菜市场,苏果社区店,餐饮等完善生活配套,2169户已入住业主共同营造出最成熟、温馨的社区氛围。同时3万平方米商业街区正在建设。

品鉴热线: 025-52440099

新街口 夫子庙 阅城国际花园二期 花神湖

现场接待中心:花神大道9号阅城国际花园 开发商:南京江东房地产开发有限公司 策划推广:香港中原(南京) 销售代理:东翔营销