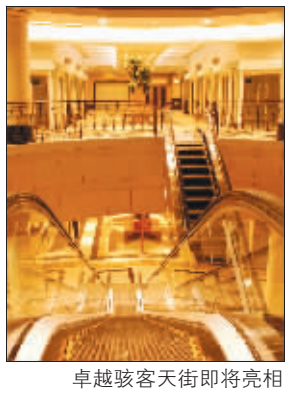
入主珠江路核心商圈旺铺

卓越骇客天街独立商铺即将公开

“南有珠江路，北有中关村”，作为全国著名IT科技一条街，珠江路上的商铺无论是租金水平还是人气都处于南京的顶端。然而正因其炙手可热，珠江路上能入手的商铺越来越稀缺。近日，位于珠江路与龙蟠中路交界处的卓越骇客天街开始亮相，该项目即将推出大约900套独立产权商铺，入主珠江路核心商圈，“一铺养三代”机会终于来了！


卓越骇客天街即将亮相

核心商圈恒久价值
平均租金全市第二

一份著名研究机构刚公布不久的南京房地产2009年第二季度报告显示，本季度南京高端商铺租赁中，珠江路平均租金高居全市第二，由第一季度的25.4元/天/平方米上涨到了29.2元/天/平方米（不含物业费和其他费用），仅次于新街口的30.9元/平方米/天。其中，珠江路高端商铺的入住率更是高居全市第一，达100%。同时，该研究机构还将珠江路列入了未来6个月高端商铺租金继续上涨的三个区域之一。另一方面，今年半年以来，珠江路都没有新增的高端商铺供应，存量仅3万平方米，是南京新街口、湖南路和鼓楼、夫子庙等核心商圈中存量最少的区域。

10多万起门槛超低
独立产权自由组合

卓越骇客天街位于珠江路与龙蟠中路的交界处，是商务办公公寓综合体，其五层以上的400多套公寓卓越SOHO在7月底开盘当晚已全部售罄。卓越骇客天街共7层，地下3层地上4层，全部为挑高户型，买一层面积可以用两层。地下挑高4.6到5.0米，二层以上挑高5.2到5.4米。该项目还特地在项目中心区域设计了中庭，将地上和地下共7层空间全部贯通，使整个项目融为一体，形成了类似南京水游城的地上地下联通的完整的商业街。

“我们全部是独立产权的商铺，各商铺之间可任意组合合并，自由决定商铺的面宽和面积大小。” 项目负责人透露，该项目每个商铺水电、空间和产权都完全独立，是可以自主租给任何商家的独立门面房。项目公共部分有统一的5A级酒店式精装修，配备有挑高6米的公共大堂，总面积达400平方米。外立面为金色铝板加上金色幕墙玻璃，部分花岗岩干挂，造价达2000多元/平方米。“舒适的环境和精致的装修将明显区别于珠江路其他卖场。”

“面积小，总价低，投资门槛低是我们最大的特点。”项目负责人介绍，通过巧妙的设计，该项目的商铺以小为主，最便宜的一个铺子总价只要10多万元。由于设计灵活，项目还可以满足各种不同需求，业主也可以购买多套自由组合分割。

文涛

雅居乐花园一期最后48席虚席以待

2009年上半年，雅居乐花园以热销七亿的销售成绩，一举斩获城中豪宅销售桂冠。截至目前，雅居乐花园一期上品酒店式公寓及临街旺铺已全部售罄，上善若水湖景楼王空中别墅仅余最后48席，并将于9月1日起上调800元/m^2。

雅居乐花园190～270m^2湖景楼王，阔绰尺度成就至尊享受；13.8～15.85米超大“加长林肯”瞰湖面宽；270度步入式转角落地窗，室外盛景纷至沓来；室内南北通透对流，和风轻拂，环境宜人。270m^2平层尊邸，其豪华亲情“总统双套房”设计更奢雅。

城中地段千金难求，雅居乐花园二期，外观秦淮河、明城墙、紫金山之一城盛景，内赏中心湖、叠水、林木之满园秀色。随着百年名校秦淮第一中心小学本部已确定进驻，城中罕见大型国际化高品质社区渐入佳境。据悉，雅居乐花园“夜间看楼”活动火热进行中，提前预约即可享受一对一尊贵置业服务。

低总价远郊别墅市场，因为碧桂园的到来更加热闹——

一小时都市圈内的较量

南京一小时都市圈内的楼市激战，一点不比南京本地的逊色。

“动工的至少3000亩，没动的5000亩跑不了。”这是福舍机构总经理史东谈到远郊别墅时给的数据。句容有茅山、宝华山等山景资源，溧水则有卧龙湖等水系依傍，这两处分别拥有边城、美加·东部假日、山一方、恒大·金碧天下、卧龙湖国际社区、凤凰小镇等多个项目。

因为碧桂园的到来，群雄逐鹿的形势更明显。最新亮相的碧桂园·如山湖城位于安徽和县。

一触即发的“战争”

8月8日，碧桂园南京新街口大型展销中心正式开放。位于新街口商茂世纪大厦6楼的碧桂园南京展厅，是碧桂园继在香港、深圳设立展厅后，全国第三大展销中心，规模2500平方米，包含一个高尔夫互动体验区。与此同时，碧桂园将在南京主要地段设立五条到碧桂园·如山湖城的免费看房车，首条开放路线就是从新街口展厅出发。

活动当天，不少人随车前往如山湖城现场。南派大盘的雷厉风行让记者觉得有点不可思议：联排、公寓拔地而起，样板间装修完毕，售楼处大气豪华、社区景观初具，蓝天碧草，青山绿水，度假生活跃然呈现。“从广州做起，碧桂园在度假产品运营方面，不但模式成熟，而且资金充裕，土地储备中不少规划的就是这类产品。”参观项目后不少业内人士颇为震撼：白纸作画，碧桂园深谙此道。

“作为可持续开发的项目，目前打算先运作4000亩造城。”碧桂园安徽区域营销总监卢漳在展示中心开幕现场表示，“项目的售价还没最终确定，不过，价格一定会非常惊喜。”

加上原有的项目体量，不难想象，价格战、配套战、规模战、品牌战……在一小时都市圈内一触即发。

两种模式寻求突破

虽同属一小时都市圈，但就地域与产品来看，仍有所区别。

“定位第一居所”，听来似乎过于大胆。“广州、上海，住在一小时都市圈内，坐社区班车上班的是常态。”在恒大地产南京营销中心副总经理郭阳看来，虽然目前南京的人口密度，开放程度不够，但项目前期推的是别墅，伴随城市发展，后期推出高层、小高层项目时，差不多踩在时间节点上，到时这种生活方式应该能被不少人接受。

这种思路在业内也得到了一定印证。网尚机构副总经理简飞认为，“成熟板块的延伸产品，对原有板块有一定的分流作用，比如溧水是江宁的延伸。随着城市的扩容，原本打算置业江宁的人完全有可能接受再往前走一些”。不过，在史东看来，“除非有大型公共交通配套，如轻轨等，否则很难。上班远，对于大多数人来说是一件非常痛苦的事”。

而更多的项目考虑的是度假与投资结合的模式。其中，“度假别墅专家”——碧桂园的着眼点在于让普通白领也可以住湖畔享度假。项目度假元素充分：山湖水库、如山山脉、五星级标准酒店、香泉湖温泉、高尔夫球场、商业中心、交通中心等。卢漳表示，项目定位明确，度假不是专属高端人群，放低门槛，引导城市白领的“4+3”度假模式。而且“无论从山水资源上，还是地理距离上，南京人对安徽和县已经具备一定的地段认可度。”

规模庞大、价格低谷、资源丰富，既是这类产品的最大卖点，也是最大共性。正因为显性特征明显，所以难免让人在选择上有所疑虑。史东认为，首先要考量的就是资金实力。“大规模的度假项目需要数十亿资金。南京需要度假休闲的产品，但得配套、物业、品质各方面都好才行。而这些都需要巨大的资金投入。”对于这一观点，简飞也持赞同态度。规模小，投资潜力小，几万方的体量显然不可靠，但规模大，也有预见性难的问题。所以，实力就是一个硬指标。此外，根据自身需求如居住、投资、度假等，对一小时都市圈的区域及产品做细分也非常重要。

快报记者 李艳艳

万达金铺7个月热销10亿

临街金铺全球稀缺发售20席

临街金铺正在热销

日前，笔者从南京万达广场销售中心了解到，该万达金街内街商铺公开数月即售罄，今年累计已销售10亿元。目前正在热销的是紧邻水西门大街的20席临街金铺。

上周日，笔者在南京万达广场销售中心看到，前往现场看铺的客户非常多，宽敞的销售中心坐满了前来咨询、看铺的客户。正在选铺的王先生告诉笔者，自己经营酒店多年，这些年生意还不错，在江苏好几座城市都开有不少分店，一直想扩大酒店规模，但苦于找不到合适的店面。

后来在朋友的介绍下，他来到万达金街，“这里不仅地段好，而且万达品牌和产品都相当出色”。王先生称，他看中了一套500多平方米的沿街金铺，共有三层，一楼层高4.5米，二、三楼层高各为4.2米，可以开个大规模的饭店，“在这个地段，将来生意不用愁的”。

万达金街旺铺，位于南京万达广场核心地段，紧邻水西门大街、云锦路，两面临街，地铁2号线与6号线上盖，多条公交线路贯通。

金街以餐饮、休闲、娱乐为定位，全力打造南京24小时“不夜城”的商业盛景。内设开放式步行街，三层楼高的“万达金街”通过走廊、天桥、自动扶梯连接，展现一种全新的商业格局。全国唯一商业规划研究院前期设计，设计之初就考虑到不同业态的需求，宜餐饮宜休闲，开间进深比达到商铺黄金比例。

据了解，商业地产作为万达集团的第一支柱产业，以其首创的“订单商业地产模式”啸傲中国。在万达的商业地产经历一代单店、二代组合店、三代城市综合体的连续升级之后，目前，万达集团拥有近40个大型城市综合体项目分布在24个城市中，其中开业21个；预计到2010年，万达商业地产的持有量将达60个左右，持有物业总面积将达1000万平方米左右，年租金收入60亿元左右。

■理财问答

问：已经贷款买房的“准妈妈”在怀孕期间，收入有所减少，房子的月供怎么处理比较省心？

答：可以选择民生银行的移动组合房贷。这是一种你可以随时调整还款方式的房贷品种。这种房贷方式，允许客户针对不同时期的家庭收入情况和个人投资理财习惯，制订个性化的还款方案。你完全可以根据自己的收入预期，灵活调整自己的还款方式，有能力时多还，压力大时少还。与等额本息方式相比，移动组合房贷还可能节省一部分利息支出。不过，需要提醒的是，由于还款总期限是固定的，因此，如果还款数额较低的月份越多，日后还款压力就会越大。

问：交通意外事故死亡人员该如何提取公积金？

答：提供死亡或被宣告死亡职工的户口注销证明、死亡证明、继承人或受遗赠人的合法身份证明文件。职工住房公积金账户余额在1000元以上的，由继承人办理公证；职工住房公积金余额在1000元以下（含1000元）的，由相关单位出具继承提取人证明。

问：我在南京上班，公司交了三年公积金。去年到上海就业，今年在上海买房，请问南京的住房公积金能取出来吗？

答：需要提供上海市房产交易管理部门登记的《商品房买卖契约》正本和首付款收据就可提取公积金了，购房时间以买卖契约登记时间为准。

问：我男朋友买了房子，但是合同上没我的名字。不过很快会结婚，问下婚后我的住房公积金是否可以提取。

答：办理结婚手续的时间在购房的一年内可以提取住房公积金。

专线：84783628
主持人：快报记者 费婕