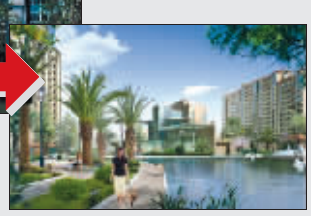
卖掉城中买城东,这步棋走对了吗



城中君临国际(上)
城中约瑟夫公寓(中)
城东钟山晶典(下)

五年前,我留宁工作四年了,上下班都经过南大门口的广州路,对这里印象超好。我曾做过一个梦:如果能够住在南大对面,每天推窗就可以见到美丽的校园该是多么美妙的一件事。没想到,现实跟梦想真的能如此接近,而且从那以后,我的房子也在不断升级。

糊里糊涂买了第一套单身公寓

那年,南大广州路门南侧、市中级人民法院的东侧开始破土动工。我无意中看中了一套20层40多平方米的单身公寓,均价7800元/平方米左右,听说是精装修拎包入住,这加剧了我早日告别租房生活的强烈愿望。

售楼小姐给我算了一下,房子总价30万元,首付两成6万,贷款24万元,贷款年限20年,每月还款不过1000多元,以我3000多元的月收入完全可以承受。按理说,7000多元的单价在当时是前所未有的高价,著名的月牙湖也才5000元/平方米不到,但考虑到总价不高首付不高,我决定咬咬牙买了。

回到家,我找出所有的银行卡,凑起来2万元,父母支持我3万元。剩下的1万元我找了最好的朋友第二天就"拆借"成功。首付款凑足了。我清晰地记得当时匆匆看下工地和样板间就交钱签合同了。

一年后,也就是2005年4月10日,房子交付了,我也过上了梦想生活:南大成为第一道风景;下楼就是繁华的广州路;上班可以步行直达新街口;更让我想不到的是,只不过一年,房价就已经涨了不少。

尝到甜头毅然决然买了第二套

身边的好几位朋友看着我的这套小房子一天天地升值,个个都冒出了投资的想法。2006年4月,跟君临国际差不多地段的城开约瑟夫公寓推出了,我陪着闺蜜一同前往看房。看房中,我又意外地看中了一套单价1万元面积50平方米的单身公寓,同样也是精装修,我顿时冒出了第一套投资,第二套自住的想法。因为当时君临国际的月租已能达到2000多元,我基本可以实现以租养贷,而且还多几百块。

我与几位房地产界的朋友聊了聊自己的想法,他们分析后的结论是,从周围的整体环境来看,约瑟夫公寓比君临国际略微逊色,但是毕竟处于新街口核心区,地段会决定一切。

我左思右想,君临国际虽好,可当初因为资金所限,面积不够大,总想换套大点的提高居住舒适度,加上第一套房的成功给自己打足了气,所以第二套我没有过多犹豫就下定了。2008年4月约瑟夫公寓交付,我如愿以偿搬进了这套尺度"奢侈"的小公寓。同时,君临国际也在一周内迅速出租,月租金2500元。

忍痛割爱卖掉城中选择城东

南京楼市几起几落,我这两套小房子租金却持续向上。后来专业人士告诉我,因为我所买的都是市中心的房子。

今年4月,降价盘依然比比皆是,其中最吸引眼球的莫过于城东钟山晶典。同区域的其他盘都上万了,它的最低价6000元/平方米都不到,这让我那颗投资的心又跟着楼市复苏。

跟随看房车,我和男友一起踏上了考察征程。这家楼盘地处紫金山附近的马术场,户型设计也很合理,只是生活配套还是空白,听说未来会有地铁东延线。第一次看过后没几天,我们获悉那次推出的几十套房源因为特价活动所剩无几,到底要不要买?我有点心急了。相较河西、宁南和城北,同样90平方米以下的小户型总价都超过80万元,比钟山晶典足足贵20万元,我当时就想,如果能够升值这20万也就心满意足了。

根据最新行情,君临国际那套房单价已涨到1.6万元,于是我们以65万元出手,除去成本35万元,剩下的30万作为首付买下了钟山晶典。我与楼市、与这个楼盘的新博弈就这样开始了。

■专家点评

城中小户型、高档大户型投资收益最高

新浪乐居客户总监 王小军

钟山晶典属于普通类型的中低档楼盘,如果是炒楼,那两三年很难有较大升值空间,物业价值涨幅也难超越市中心物业。如果出租,租金肯定与君临国际相差很远。单纯从投资角度看,我认为这是一次失败的投资选择。

从自住角度来看,如果住在钟山晶典,那90平方米的户型可能又不符合这位投资人的需求,毕竟面临结婚和生小孩两大关口,今后生活无论是老人照顾还是请保姆,都需要三房才能满足基本需求,如果在郊区买套三房的话那会更合理一点。另外,从投资收益的角度来看,面积小地段佳的小户型,在普通楼盘中收益率最高。要是高档楼盘,则面积越大越有投资价值,比如万科金色家园等楼盘,往往面积大、位置佳、景观好的称为楼王,其价值也可见一斑。

买了钟山晶典已铁板钉钉,建议等交付后再看周边配套环境是否有所改善,房价升值是否有所改善,如果物业升值不佳,可以选择自住。从长远来看,都应该会赚,只不过是赚多赚少的问题,现在的上策只能耐心等待。 快报记者 费婕

我的投资经
热线:84783628

新房源一周售罄,麒麟山庄供销失衡
加急推出1期压轴珍品,实景中心楼王仅此66席

[illegible]

规划利好 高速晋级"主城区"

[illegible]

现房实景 亲身体验"港府豪宅"

[illegible]

麒麟山庄拥有不菲的十万元豪宅的配置和品质。34号楼土售价却仅6000元/平方米呢,比起城东,河西地区动辄万元以上的楼盘,升值价值自然不可限量。除了稀,麒麟山庄香港中丰集团这个地产界的处女作,邀请公司缔造传世作品的企业愿景,将目标锁定为南京市场中极具有收藏意义的人居精品,因此将利润预期降到了最低。在8月8日04号楼三十盘首日,不少购房者都是麒麟山庄的忠实追逐者,其中一位业主已经是第五次购买本小区物业,她表示:"从第一套期房到如今的现房,麒麟山庄没有让我失望过,过程中是感看得到,价格也在不断降了,我不信升值空间还是很大!"

豪宅品质 现代精品造就将来经典

香港金融巨头恒丰集团投资的麒麟山庄,致力于打造南京大城东地区最高档的住宅群落,因此除了先进的住宅理念让人关注,其对建筑质量的追求也让人敬佩。如今麒麟山庄的现房实景真正的兑现了当年的承诺,无论是无可挑剔的建筑质量及变麒麟门地区乃至整个人成东地区的产品观念,成为南京不可多得的人居典范。

多层产品采用了框架剪力墙结构,这一结构通常应用在小高层或高层中,南京市场上只有部分老旧社区应用于多层。相比于大多数砖混结构的多层,麒麟山庄的产品墙体性能指标很多,诸如门窗裂缝,墙面渗水等常见问题,新古典主义与现代主义风格相结合的欧式风格为建筑之基调,还具匠心地加入了一些妙趣的东方元素,如一层架空减少了传统一楼除了潮不走的问题,单元错层形成的一梯一户,提升居住私密感,建筑物整体线条简洁凝练,结构分明,一如荷兰浪漫节现代主义风格,局部细部质在工艺条件基础上加入了曲线与坡顶的变化,门廊与窗户也部分呈现形式设计体现了新古典主义的风格,融合在一起组成的建筑群落营造出和谐不失新鲜的浪漫感觉。

中心楼王 66套最后的压轴珍品

在元房可买的现状下,麒麟山庄依旧每天面对近20组的来访客户,在客户的强烈要求下公司决定,为满足广大客户的需求加急开新房源,原定9月份推出一期最后66套保留珍品,届时平面图23号,项目负责人房心告诉记者:"即便如此依然不能解燃眉之急,按照现在的销售速度,66套房源预计3月之内就能售罄,也就是说麒麟山庄1期的所有房源都已经销售完毕,提前完成了09年个年的销售指标。而2期产品还在规划中,其产品水平和价格都会有大幅度的调整,虽然等待的时间会较长,但届时将会给麒麟镇带来巨大的惊喜。"

本性推出的J号楼中心实景现房景观楼盘位于小区一期的最核心位置,没有的噪音的污染,与自然山景交相辉映,就如欧洲童话中的诗意家园,140平方米左右的户型设计结合了国际主流的高品质户型理念,奢华错层式三房设计,也是亮点之一,7.8米进深,5米面宽,一梯两户的板式户型,南北通透,南北三个观景平台,大尺度观景飘窗,底层架空等港式主流设计元素给予客户,以第一居所为目标追求符合心理的宽敞空间尺度。

最后一栋中心现房实景楼王,最后66套压轴珍品,8月23日全线上映,实景楼王抢购在即!

3、4号楼:142㎡ 3房2厅2卫
室内精品,灵动活泼,南北一个阳台,观景生活品质均佳,获得大尺度飘窗,舒适惬意。

品鉴热线/84128888 现场地址/城东麒东路588号

麒麟山庄 FLOWER TOWN