

(上接 B41 版)

房价为何没有“天花板”

周边

过万都是小意思

仙林过万就不是传说,但普通公寓过万却是近期的事,记者获悉,该区域的诚品城和仙龙湾有望在本月底12月初面世,有消息称,面对邻居保利“地王”,仙龙湾首批房源价格要卖到1.2万元/平方米,这也是仙林公寓新盘开出的最高价。此外,上周刚开盘的三味公寓是两栋6层的多层电梯公寓,售价也达到了1万元/平方米上下。

江宁传出过万的消息已是几个月前的事,近期江宁号称过万的楼盘又添新丁,百家湖国际花园所剩的全湖景房源达1.3万元/平方米,最贵的1.6万元/平方米。怡湖华庭均价9500元/平方米,高的1.5万元/平方米。岔路口铂金水岸开盘1.1万元/平方米。将军路上翠屏紫气云谷计划11月开盘,小高层均价1.6万元/平方米,花园洋房均价达2万元/平方米。

此外,在位于板桥的金地自在城,据称金地集团已与政府协商,今后将板桥新城划入“奥体南部板块”,简称“奥南板块”,在金地集团南京置业有限公司副总经理季斌看来:“2000年看龙江,2005年看奥体,2010年看奥南。”预计本月底上市的自在城项目高层房源7000-8000元/平方米,花园洋房1.2万元/平方米。

业内观点

质疑一 是谁导演了这轮暴涨?

是政策、市场、开发商还是购房人自己

是开发商推动了此轮暴涨还是市场使然?南京长发都市房地产开发有限公司副总经理杨润康认为,“环顾一下市场,高端楼盘整体的价格趋势已到了这种高度。认为高端楼盘价格开得低的想法,明显不符合市场规律。”南京嘉业房产营销总监严翔从全国经验分析说,“今年以来南京房价之所以会有这种涨幅,主要还是因为南京高端市场发展很不充分。从目前来看,虽然高价房变多了,但从根本上来说,南京的高端市场尚未真正起步,深圳最高房价已达9万元/平方米,

香港最高房价已是70万元/平方米,北京、上海更不用说,所以我认为南京房价还有上涨空间。”

“囤地不开发导致供应量跟不上是房价在近期出现再次暴涨的重要原因。”业内资深人士王小军给记者提供了两组数据,“从全国来看,今年开工量比2008年低不少。就南京来看,2007-2008年拍卖的土地,目前只有30%左右已销售,少数几块退还政府,其他不少地块还在晒太阳。”此外,他还认为,宽松的货币政策,政府各项优惠政策的刺激导致楼市购买力旺盛,通胀预

期持续存在,老百姓投资渠道窄,都是导致房价暴涨的基本原因。

中原地产南京市场研究部总监张君将此次暴涨的房价归结为:“地王”频出,高档住宅热销,开发商不断的攀比,导致价格飙升。她解释说,“这其中我们不得不说不央企,南京今年土地成交出了10幅‘地王’,其中6幅被央企取得;全国的地王有80%由央企取得,央企是导致房价飙升的主要原因之一。”她还特别提到一个原因,那就是购房人自己的追涨心态也是助长房价暴涨的原因之一。

质疑二 楼市何时才会急刹车?

看高派、看稳派各有说法,就是没人唱衰

这样的上涨势头什么时候能刹车?都年底了,各项政策优惠如果到期,楼市发展会否出现逆转?面对这样的问题,金地集团南京置业有限公司副总经理季斌不仅不看空,甚至自信地认为“明年市场肯定还会好过今年。”

王小军对此也颇认同,“老百姓看清了政策的走向,种种迹象表明房价下跌的可能性不大。目前我们能看到的依然是恐慌性购

房,如果再坚持半年没有关于政策的明确说法,那么这种恐慌性还会延续。”他打趣说,很多购房人的心态是:谁不买谁后悔。

南京房地产开发建设促进会的张辉属于看稳派,从他的分析来看,明年上半年整体供应量会提升,楼市也会趋于稳定和盘整,下半年可能再现小幅上升,但如果要说明年房价下降那很难,他的理由是,“‘大涨小回’是很多国家在

我们现在这个阶段走过的路,通常每个房地产周期都是涨的多跌的少。”

在中原地产张君看来,如果宏观政策方向不改变的前提下,明年楼市会延续今年,但量价涨幅都会趋缓,部分板块房价上涨出现急刹车不是没有可能,她预计明年房价除了个别板块如城北、仙林、江宁会有高漲,其余都会缓漲比如城中和河西。

快报记者 费婕

业界视线

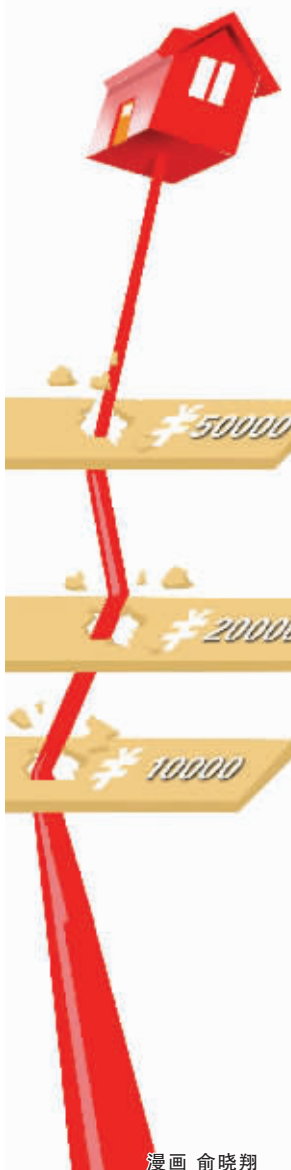
联排别墅越来越潮

相较独栋别墅而言,联排别墅同其他经济别墅一样,一度被视为“类别墅”,甚至是“伪别墅”。究其原因,除了比不上独栋别墅的宽敞和奢华外,舒适度赶不上独栋也是关键的一个方面。不过,开发商近年在联排产品创新上费尽心思。据记者观察,南京近期新亮相的几个项目中,电梯和高尔夫等资源都被引入到了联排产品中。

今年7月18日,紫金山东麓的紫园首次开盘,推出204套房源。其中,37套联排别墅主打的“观山”和“电梯”卖点让购房人眼前一亮。其销售经理王学泉介绍说,与此前市场上的联排产品不同,紫园的联排别墅尤其强调“舒适度”,这主要体现在两个方面:首先,建筑面积区间扩大到250-340平方米,一楼挑空客厅采用了短进深、大开间的设计,门前还有入户花园、下层阳光花园,私家花园面积达160-170平方米;其次,将公寓楼的电梯生活引入联排,每户都有电梯直达。无独有偶,前段时间,江宁方山脚下的加州城推出一批正对着千亩高尔夫场地的联排,号称“国内罕见的高尔夫联排”,而这一特点已经成为该项目区别于其他联排产品的最大卖点。

“杭州、上海一些城市的成熟别墅区里,也有不少业主自己装上了电梯。”一位业内人士告诉记者,电梯引入别墅主要是迎合现代人对于居住舒适度的追求。其次,电梯用于别墅社区中,也有效解决了低密度物业人车分流的问题。比如,住户可以从地下车库直接停好车坐电梯回家,而在楼上休憩的家人则完全不会被汽车尾气和噪音干扰。他透露,这种设计比较受老人和小孩的欢迎。

快报记者 刘果



漫画 俞晓翔

南京楼市再掀投资热点

山湖独栋170万/套

财富索引:

紫金山独栋动辄1000万,老山别墅600万起,将军路别墅齐聚在即...南京独栋不是总价甚高,就是一“墅”难求。

于遍南京,楼市下一个投资热点在哪?怎样的别墅才最具永恒的增值魅力?

于是距新街口50分钟车程,中国溧水无想山国家森林公园腹地,森湖溪谷,独栋170万的超高性价比,强大增长空间一度成为南京富豪阶层追捧的热点。

森湖溪谷

不仅是半山独栋,也是凌湖豪宅

世界名宅,或栖于半山,或凌湖而建。

从德国新天鹅堡,到香港半山,无不深藏于城市之外,尽享稀缺无比的山湖资源。半山与湖,乃名宅永恒的贵族血统,拥有其一,便可传世,一旦两者兼得,别墅便不再只是居所,而成为山湖之间的艺术品,价值不言而喻。

正如南京之南,森湖溪谷中式独栋呈现山湖艺术的传奇价值。

数万亩山湖的怀抱之中,半山独栋延伸无想山山脉,依山造景,“墅”嵌原生山林,与山体合二为一,每一栋都考虑到建筑的布局、体量、造型、环境与山体的关系,“居于山,隐于宅,乐于天下”实现富豪阶层的终极居住理想。

100万平米碧湖

在于使人忘却天堂

在湖边谈论天堂是对人地的背叛。别墅东南西北向坐拥碧波荡漾的神流四湖,汤家湖,上汤秋湖,约100万平米湖面清澈明亮,与芦苇、野鸭、天鹅、白鹭,

鸳鸯和谐共生...早晨拉开窗帘,静谧的湖面,青葱的山林,湛蓝的天空,白鹭从湖上飞过,进入露台...也许湖居的真正价值在于使人忘却天堂。

是170万山湖独栋

也是传世百年的风水豪宅

一位德高望重的风水大师看过项目后所言。

森湖溪谷有山有水,富有灵气,不仅占据南京少有的三湖九山资源,地势又呈笑弥勒佛大肚状,别墅



摄于2009年7月8日 上汤秋湖

藏风纳气且建于山之阳,靠山而湖实乃千年福祿宅。

秦淮源中式院墅

南京豪宅的终极回归

随着“易郡”、“观唐”,“运河岸上的院子”,“万科第五园”等中式建筑的人文觉醒,中国传统文化出现回归高潮,中式别墅强劲的增值特质也为富豪阶层一致追捧。影后刘嘉玲,中式院落的追随者,05年购于苏州的一套中式别墅,目前价格已是天文数字。

“在历史的老根上插上现代的设计之枝”,建筑大师——贝聿铭先生所言。森湖溪谷寻找南京城市之根,汲取秦淮河传统中式建筑精髓,并勾兑现代建筑的层次元素...园林、亭台、楼阁、小池、幽径、前院、中庭,后院给人时光倒流的幻世之感,也让南京富豪阶层有了“家”的终极回归。

目前森湖溪谷“坡云”“凌湖”组团,197-252平米新中式独栋,170万/套限量发售,敬请垂询!

热线: 58593456

接待中心:南京黄埔路黄埔大厦2楼

山湖地址:溧水无想山国家森林公园内

自驾路线:宁杭二期→溧水北出口→溧水石臼岗→溧水大道→无想山国家森林公园