

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

谁是货真价实的高档盘?

现代快报·金楼市 2009 年度地产大奖系列报道之五

南京今年飞涨的房价不仅让刚性需求者担忧,而且让改善型需求者,甚至投资者心里都没了底。房价还在涨,抢房潮仍在上演,今年高档房成为保值增值的首选王牌,但高房价下出手究竟值不值?在哪买房还能实现保值增值呢?由快报《金楼市》组织的 2009 年度地产大奖评选本期聚焦高档楼盘,与大家探讨南京高档楼盘的真实价值与前景。

区域走势

奥体江东领衔 2009

经过今年这轮房价大幅上涨后,南京高档房所占的市场比重越来越大。戴德梁行发布《第三季度南京房地产市场报告》显示,南京三季度前两个月高档住宅共成交 49.35 万平方米,环比上涨 100%,高档房比普通住宅卖得更好。

什么样的楼盘价值能与价格相符呢?市场是最好的试金石。截至 11 月,南京网上房地产数据显示,河西的奥体和江东成为今年成交金额最高的区域。其中,7 月仁恒江湾城首批房源一推出,就连续两个月占据南京月度销售金额榜首,第三季度其销售金额达 14 亿多元。1-6 月,金地南京销售金额居全市第二,之后又在 7 月、9 月和 11 月先后三次进入南京月度销售金额榜前十,今年销售金额已超过 13 亿多元。此外,河西还有南京万达广场、凤凰和熙苑、星雨华府、融侨中央花园、银城聚福园和

沁园村等 6 家楼盘进入月度销售金额榜前十。

价格最高的城中虽然房源有限,但仍有南京国际广场、凯润金城、华丽国际、皇册家园、金陵尚府、卓越 SOHO 和长江路九号等 7 家楼盘上榜。此外,传统名盘城北的世贸滨江新城和城南的雅居乐花园同样销售火爆,城东的钟鼎山庄和紫园、江宁的怡湖华庭、百家湖国际花园湖景房和江北明发滨江新城江景房也成为今年南京高档楼盘销售黑马。

购房理念

“买房就要买名牌”

细数今年南京热销的高档楼盘可以发现,除了传统的首选地段价值外,南京人对品牌越来越重视,稀缺的景观资源也逐步成为南京人的重要参考。南京今年新诞生四五万元的天价楼盘,多是地段、品牌和稀缺资源相结合的结果。

今年以来,城中多家 2 万-3 万元/平方米的天价楼盘出现排队抢购,购房人注重地

段,在通胀预期下的保值意图非常明显。配套日益成熟的奥体和江东销售火爆、房价飙升,则显示出南京对房产升值的预期。购房人的品牌意识在今年也得到了充分体现,仁恒江湾城、万科金色里程和金地自在城推出的房源先后开盘售罄,则充分显示了南京人对于品牌楼盘的高度认可。在这种强烈的品牌意识趋势下,地段论的固有观念也被打破了。

稀缺的景观资源在南京人心目中有多大分量?依靠百家湖稀缺资源,百家湖国际花园湖景房单价超过了万元;明发滨江新城则依靠一线江景房成功破七冲八;世贸滨江新城和南京国际广场则依靠景观、品牌和地段等优势组合,创造了南京房价的新纪录,树立了南京豪宅的新标杆。

房源搜索

明年新盘集中上市

由于今年政府推地速度明显加快,市场环境好,开发商开工量大增,明年南京新的

高档楼盘选择比较多,“房荒”可能有所缓解。明年南京有哪些楼盘适合高端改善型需求者和投资者?

产品类型方面,城开御园将带来新一代、低密度、低能耗、高舒适度的科技住宅,凤凰和美将带来新一代文化社区,翠屏·紫气云谷将推出新的山景景观社区,紫金东郡将推出花园洋房和叠加别墅,仁恒 G53 公寓计划打造青年公寓,美达象山路地块的独栋别墅群……

此外,老“地王”万科金域蓝湾有望上市,新进入南京的恒基城北金满庭、仙林恒基珑翠谷也有望推出,还有中海凤凰西街、五矿御江金城、中北南湖项目、中浩青溪庄园等多个高档楼盘将在明年上市。

目前,城开御园的售楼处已经启用,御江金城已在河西新城市广场设立接待中心(非正式售楼处),中浩青溪庄园预计现场样板区会在本月公开,紫金东郡近期即将启动市区体验中心…… 快报记者 文涛

【专家建议】

结合自身情况选择

“南京房价已经处于高位,高档房遍地都是,选择很多。现阶段特别要注意不要被市场假象所迷惑,有的房源紧张是开发商人为制造的,其宣称的高房价实际上也达不到。无论是改善型需求还是投资型需求,都要结合自身情况进行判断和选择。目前政策和经济形势都还不明朗,房价过高风险比较大,不建议进行投资。”

(南京房地产开发建设促进会秘书长张辉)

选房还是品牌为王

“从保值角度考虑,中心区域、河西等地因为配套等多方面因素,会比较稳定,但是价格过高升值空间有限;从升值角度考虑,今年逐步发展起来的几个新城值得关注,包括城东的麒麟镇、城南的锁金桥板块等,因为房价相对较低,随着配套的进一步成熟有较大升值潜力。特别是靠近地铁一号线南延线、二号线及东延线的楼盘,在地铁开通重大利好刺激下可能还会进一步提升。无论是改善型还是投资型需求,最好选择品牌开发商、规模较大的楼盘、具有独特性的产品等项目。”

(中广置业城东区域经理韩俊)

【邀你发言】

由快报《金楼市》组织的 2009 年度地产大奖得到了读者积极参与,目前组委会收到的有效问卷正在迅速递增。欢迎读者拨打热线,与大家分享购房经验,并对候选楼盘和开发企业进行督促,他们是否有质量问题,是否存在违规行为?我们将根据读者投诉,对名单进行及时更新。

热线电话:84783545;84783663;84783529;84783628。 快报记者 文涛

2009 年楼市是谜之谜,人人都有不同的答案。
寻找这些南京楼市代言人——楼盘、房企、购房人……
正全民的观点记录楼市起伏,见证城市变迁。



我要发言!

现代快报《金楼市》2009 年度地产大奖

2009 年最具贡献力企业候选名单

- 江苏国信象山地产有限公司
- 江苏红太阳集团有限公司
- 南京天华百润投资发展有限公司
- 南京浦东建设发展有限公司
- 江苏乾阳房地产开发有限公司
- 江苏南京房地产开发有限公司
- 南京嘉泰隆房地产开发有限公司
- 南京集成房地产开发有限公司
- 南京天华投资发展有限公司
- 江苏通宇房地产经纪有限公司
- 大信地产管理集团南京投资开发有限公司
- 万和置业有限公司
- 绿城集团
- 天正置业
- 南京瑞基房地产开发有限公司
- 南京华联置业发展有限公司
- 南京万达房地产开发有限公司
- 碧桂园控股安徽和县碧桂园房地产开发有限公司
- 苏宁置业 & 苏宁银河
- 南京万科置业有限公司
- 南京中海地产有限公司
- 上海金地南京置业有限公司
- 仁恒投资南京有限公司
- 南京朗诗置业有限公司
- 南京嘉业房地产开发有限公司
- 南京东都房地产开发有限公司
- 江苏凤凰置业有限公司
- 江苏融桥金鹰房地产开发有限公司
- 江苏地华房地产开发有限公司
- 南京中北置业有限公司
- 金基通产置业有限公司
- 北京金马卓越房地产经纪有限公司
- 南京绿城房地产开发有限公司
- 栖霞建设
- 冠发地产
- 建邺开发集团
- 苏宁置业
- 城开国际
- 马会置业
- 世茂集团
- 锦尚地产
- 中惠置业
- 亚东建设
- 栖霞房地产
- 匡浩置业
- 恒丰地产
- 中电置业
- 大地建设
- 美达地产
- 大发集团
- 下关城建
- 中冶置业
- 香溢置业
- 恒大集团
- 五矿地产
- 日月集团
- 礼达集团
- 同曦地产
- 武夷地产
- 东方实业
- 新城置业
- 21 世纪集团
- 东渡地产
- 景枫投资
- 金陵置业
- 爱涛置业

姓名: _____ 联系方式: _____
参与方式:
请您在选择的候选楼盘及企业前“○”中打“√”
1. 信件邮寄: 请将问卷填好后寄至: 南京洪武北路 35 号现代快报《金楼市》编辑部, 邮编 210005;
2. 网络填写: 请登录都市圈圈网(www.dsqq.cn)首页圈圈活动页, 点击进入填写问卷
电子邮箱: kb_jls@163.com
热线电话: 84783545; 84783663; 84783529; 84783628
截止时间: 2009 年 12 月 20 日

楼盘评选期间,《金楼市》将开通话题讨论专区,你的观点一经采用,即可获得精美礼品一份。
讨论话题及参与方式请关注每周五周六《金楼市》的讨论专区。