

三八节之选房篇

买小房,攒份婚前财产



工作几年,大多数城市女白领银行账户都有十几万存款。存银行太傻,炒股风险太大,多数人都想到了买房,攒份婚前财产。

可城中破三万奔四万,河西破二万奔三万,连江宁、江北的近郊两房,一套房也要上百万。女人们,把目光投向了小户型。

考虑到首付门槛和短期内租金收益,专家建议,尽量在近郊+远郊板块寻找总价低、交通便捷的小户型产品。这样既保证了租金收益,升值前景也比较好。

随着今年5月地铁1号线南延的即将开通,城南、江宁地铁沿线的小户型优势就更加凸现。值此三八妇女节到来之际,《金楼市》特意派出记者搜罗小户型,给女性朋友支招。

快报记者 杨连双 文涛

40万-60万元,淘小房到江宁

“总价40万-60万元,几乎是南京总价最便宜区位了。选个地铁盘,就算升值不快,租出去也划算。”在市区工作的尹小姐2006年毕业于,目前的月收入七八千。去年底,位于地铁1号线南延线河定桥站的铂金水岸开盘时,她以8000元的单价买了一套40多平方米小户型。

“十几万首付,银行存款一下子取空了。好在每月还贷不到2000元,简单装修下出租,800-1000元/月应该问题不大。更何况,年后铂金水岸的单价已涨到1万元了。”借着地铁1号线南延线即将开通的利好,江宁小户型的粉丝越来越多。

“我们的小户型是纯住宅,主卧室带飘窗,厨房带阳台,居住感觉超越多数单身公寓。”21世纪国际公寓目前有50-51平方米的小户型在售,营销负责人介绍,单价在1.4万-1.6万元,总价多在60万元以上。

据记者了解,大多数江宁在售的小户型如东渡国际青年城、瑞鸿名邸、铂金水岸等楼盘的单价仍控制在8000-10000万元,一套五六十平方米的小户型,40万-60万元可以购得。

按照此前开发商透露的计划,3月起,一批楼盘还将推出新的小户型房源。

其中,竹山路地铁站附近

的东渡国际青年城将推最后一栋MINI公馆,以38-45平方户型为主。与小龙湾地铁站相邻的瑞鸿名邸,也有65平方米小户型在售,据传其3月开盘的小户型单价也要飙升至1.1万元。亚都天元居将推全新组团“艾尚”,主力户型在40-60平方米。合家春天节后也将推一幢精装修酒店式公寓,主力户型为50平方米。由于亚都天元居、合家春天离地铁站相对较远,单价可能相对便宜很多。另据记者了解,由利源集团开发、位于地铁竹山路站诚基国际花园也是小户型产品,最快将于下半年面世。

紧盯城南,六家小户型扎堆

随着新房源的启动,城南缺房局面终于有所缓解,其中小户型是近期最大看点。华兴SOHO、蓝岸3G两家新盘准备近期开盘,雅居乐花园和君悦湖滨花园准备推出新房源,加上先锋青年公寓和明门的剩余房源,城南同时推出小户型房源的楼盘将达到6家。

最先上市的新盘将是卡子门宜家对面的华兴SOHO,房源全部是50平米左右的5.4米挑高毛坯酒店式公寓。该项目土地性质为商业,产权40年。目前样板间已公开,售楼处透露售价为1.5万元/平方米起。另

一新盘蓝岸3G也是商业性质,将推出27到97平方米精装精装修酒店式公寓,30到50平方米的小户型居多。售价尚未确定,已开始登记,样板间将在本周末公开。去年上市的明门也是商业性质,目前还剩少量50到100平方米的挑高6米精装修房源,售楼处报价为1.6万元/平方米。不过,商业性质的首付需5成,贷款不能超过10年,利率为基准利率的1.1倍。

君悦湖滨花园和先锋青年公寓的小户型房源则是70年产权的普通住宅。先锋青年公寓目前只剩少量50平方米,报价

1.4到1.5万元/平方米。君悦湖滨花园紧邻地铁一号线南延线花神庙站,新房源为39到64平方米的4.8米挑高毛坯酒店式公寓。去年曾多次宣传即将推出,但迟迟没有动静。售楼处表示,只接受现场预约,报价1.8万元/平方米以上。

雅居乐花园“上品”有53和78平方米两种户型,是65年酒店式公寓性质的平层毛坯房源。前期还剩少量房源,新一批房源将在近期推出。售楼处同样表示只接受现场登记,项目现场有样板间,目前报价在1.6到1.8万元/平方米。

城中门槛高 86万刚起步

城中有小户型房源在售的只有凯润金城、峨嵋公寓和京隆国际公寓等3个项目,目前报价最低的京隆国际公寓也要2.1万元/平方米,按照其面积最小的43平方米房源计算,想在城中买套小户型最少要86万元。

其中,房源最多也是最贵的项目是凯润金城,房源是65年产权的精装修酒店式公寓,去年推出的05栋还剩部分房源,预计在近期推出的03栋有542套房源。开发商宣称其装修标准高达4000元/平方米,目前05栋房源报价3万多/平方米。开发商透露,由于装修标准和舒适度的提高,预计03栋售价将全面超过05栋。

售楼处报价最低的是夫子庙附近的京隆国际公寓,约2.1万元/平方米。该项目属于70年产权普通住宅性质的精装修酒店式公寓,户型40到50平方米,目前剩下的房源中最小的43平方米,总价也高达86万多元。

邻近鼓楼广场的峨嵋公寓目前售楼处报价为均价24500元/平方米,其房源为30-60平方的精装酒店式公寓,产权为65年。

此外,邻近龙蟠路的金陵尚府预计三四月份推出酒店式公寓“尚尚寓”,房源为40平方米至80平米的精装修房,产权65年,价格未定。皇册家园三期预计三四月份推出酒店式公寓,面积40-70平米,价格未定。

踏青首选如山湖城

春天的气息日渐浓郁,栖霞山、牛首山、小桃园、珍珠泉等地游人如织;位于南京西面的山水度假王国——碧桂园·如山湖城,精彩活动不断,也成为不少家庭的春游首选!

妇女节来临之际,如山湖城将在3月7日举办缤纷的游园活动。活动期间,除了向每一位到场的女性客户送上一份小礼品外,如山湖城还将举办“我型我塑”瑜伽讲座、“花语花艺”插花讲座,由相关行业的专业人士,指导各位客户修身养性,在学习之中,增进生活的情趣。此外,专业摄影师还将在奢华唯美的各式样板房中,为各位爱美的女性拍摄别墅生活的写真照片;各位客户可以将照片留存,细细品味度假生活的精彩!

在众多客户的翘首以待之下,如山湖城全新山景美墅组团“漫绿”,即将盛大公开!本次推出的“漫绿”组团,位于如山湖城的腹地位置,三面青山环绕,产品也以项目前期最畅销的、也是碧桂园最经典的150-250口玲珑美墅为主,面积适中,总价合理,带装修,更有私家花园超值赠送。

和县作为旅游强县,南京的后花园,旅游资源十分丰富,2009年实现旅游综合收入近5亿元,创历史新高。在政府的强力打造下,龙泉湖跨湖大桥基本建成,香泉湖风景区配套项目、霸王祠扩建项目、鸡笼山旅游开发项目等也吸引了不少南京及周边投资商的关注。此外,2010年,北沿江高速公路已经正式动工,未来南京至如山湖城的往返车程将大为缩短。在众多利好消息的刺激下,如山湖城的度假氛围将更为成熟。

超然月牙湖 传承山水人文

2月27日下午,“超然月牙湖”居家讲堂在月牙湖畔金基月亮湾营销体验馆盛大举行。主讲师是中国周易联合会副会长许雪儿教授。许教授结合月牙湖附近的山脉地势走向,从家居健康的角度做了详尽细致的讲解,让在座业主受益匪浅。

金基月亮湾背靠紫金山,东临月牙湖,具有先天优势。户型布局也最大限度以人为本。许雪儿教授与业主面对面解析居家设计、朝向以及物件摆设等方面的注意事项,并与业主进行互动。同时,金基月亮湾材质工法区盛大开放,让业主备感安心。电器配线、开关面板、内外墙结构,购房者所关心的问题在这里得到了一次性解决,这也是继万科、中海等知名开发商后南京本土品牌的一次实力亮相。金基集团秉承“精筑基业,成就未来”的理念,提出将质量管理作为金基集团的工作重心。正因长期对质量的把关,金基对产品品质充满信心,有底气接受监督,让购房者买“放心房”。

据悉,金基月亮湾压轴04栋板式小高层及多层电梯洋房将于近期面世。

现代快报 双休免费看房车

详情请查询 www.e-njhouse.com

预约热线:85180159、13611510768

看房时间:周六、周日上午,风雨无阻

看房线路:明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→江岸水城→泰山●天然居→华侨绿洲→金泉泰来苑→天润城→益城公寓(住宅现房清盘价3600起)→经久装饰城(10余万元起,圆你商铺梦)

发车地点:

(1) 华侨路威亨酒店门口,上午8:50发车

(2) 草场门车站(56、66路站省机关加油站旁),上午9:00发车

(3) 双门楼宾馆对面车站(21路、66路、56路、132路),上午9:10发车

(4) 江苏展览馆,上午8:30发车

三八节之政策篇

“65年房”尴尬有望终结

知情人士透露:可能定性为“非普通”住宅

3月出文件? 多家楼盘称可贷款落户

记者昨天以购房人身份咨询城南一楼盘的酒店式公寓部分,发现这部分房子的价格“温和”了不少。该楼盘中70年普通住宅部分价格已过2万/平方米,且还在上涨;酒店式公寓剩余房源仅售1.4万元/平方米。

至于落户,销售小姐告诉记者:本地户口没问题,外地户口不能落,至于为何会有这样的差异也讲不清楚;但贷款仍可按住宅办理,最低二成首付,7折利率。

记者向该楼盘的贷款银行求证,得到的答案也是“可按住宅办理”。相反,该银行表示,真正的酒店式公寓,即由开发商统一装修、出租的房子反而不能贷款,更别提按住宅享受贷款优惠了。

而在河西一65年产权的酒店式公寓楼盘,销售人员称:其落户、水电等均有望享受住宅待遇。“文件大概3月底前能下来。”那么万一届时出现意外,房子能退吗?这些承诺能写进合同吗?“合同不会写,要不您等政策出来后再买吧。”销售人员如是说。

超大超高需特批 新酒店式公寓难再耍花招

过了3月,从酒店式公寓变身而来的65年房子都能享受住宅待遇了?记者找到了南京市规划部门。“讨论会开过了,大家认识上也没觉得我们出台的规范政策有什么问题。”规划部门有关人士告诉记者:有的开发商提出他们的酒店式公寓是出租不卖的,以此要求享受特殊待遇,“这恐怕不行,开发商今后是租是卖,政府根本无法制约。”

至于65年酒店式公寓是否可以落户、就学,规划部门这位人士立刻摇头:这就不是我们可以管到的事了!恐怕得问公安、教育等部门。房管部门也同样答复,但该部门明确表示:这类房是住宅,但不享受契税补贴。原因在于其投资性质明显,“酒店式公寓本质上实施酒店一样的管理,肯定不是普通住宅!”

知情人士提示 购买65年房切记要慎重

另一位参会的知情人士也透

露:因为65年土地年限远远超过40年等商业办公类的酒店式公寓,因此其归为住宅类是没有问题的。“既然是住宅,只要60平方米以上,又有什么理由不给人家落户口呢?户口进了南京,9年义务教育当然要解决。”

但他同时又表示65年房和普通住宅不会完全一样。比如同样是上学,普通住宅在规划报建之初开发商要么代建小学,要么向就学小学交纳教育扩容费,如果酒店式公寓没交,那就不能确定上哪所学校,可能会统一调剂。

“总之,政府部门已明确提示了其配套标准、税收优惠都和普通住宅有区别,购买人应当小心;以前购买者尚可以按遗留问题来考虑,但新购买者如果继续购买,那就视同他接受这类特殊住宅可能存在的缺陷,接受这样的产品。”这位知情人士建议:因为目前没有一个65年酒店式公寓遇到落户、就学等实际问题,所以具体做法可能还需要届时相关部门明确;购房人为了避免风险,最好在购买时向开发商问清楚,并以合同补充条款明确相关需要并约定如果不能实现的处理办法,避免出现矛盾。快报记者 孙洁