

刚过去的3月,南京房价大幅上涨,临时涨价、捂房惜售甚至毁约调价的比比皆是。投资客已然成为主力军。记者近期调查发现,部分资深投资客已趁高价卖房套现,一些投资客则早已远离南京转战外地,还有部分投资者仍在冒险跟风买入。



»城建动态

江宁杨家圩  
迎来新规划

江宁区杨家圩片区位于东山老城区西南,是规划中的东山核心区之一,目前基本处于“零开发”状态。记者从江宁区建设局了解到,今年起,江宁区将在这片处女地上实施“三路五桥”建设,完成整体开发后,这里将成为江宁又一处成熟的文化休闲中心。

杨家圩片区位于竹山路以东、外港河以南、天元路以北、秦淮河以东,规划范围总面积约215万平方米。从地图上可以看到,被江宁的几条主干道包围起来的这个片区,目前路网仍是空白,有的只是几条修了一半的断头路,并不能解决区域内及周边居民的出行问题。

该片区今年将进一步启动实施“三路五桥”建设,这“三路”是指:潭园西路;兴宁路;小龙湾路。“五桥”是指:小龙湾路跨秦淮河大桥;小龙湾路跨外港河桥;新亭西路跨外港河桥;小龙湾路跨小龙湾桥;文化路跨小龙湾桥。这项工程预计在年内全部完成,完成后区域内道路将与江宁区的几条主干道相连接,真正形成路网,届时包括东渡国际青年城在内的区域内楼盘将是直接受益者。

由于拥有难得的湿地景观,未来杨家圩片区将规划发展星级酒店、水岸物业、办公、生态文化用地、高尚居住区、教育配套和城市公园,构建集文化、展览、会议、商业服务于一体的文化休闲中心。在实小南村地块还将初步规划发展教育、医疗、金融等综合配套。

此外,江宁区还将继续进行东南路南延、湖山路、苗圃路、长塘巷、上元大街东延拓宽等16项路桥工程。

# 套现·转战·跟进 你是哪种投资客?

## 策划 用广告效应抬高房价

4月7日,一则四分之一版的私人卖房广告登上了现代快报,广告费达数万元。一般情况下,个人售房无论是通过网上发布还是其他方式都花费甚微,房主为什么会选择这种方式?得到消息后,在广告刊登前一晚记者第一时间联系了广告发布者王先生。

王先生登广告准备出售的是万科金色家园1期的两套房源,分别为100平方米的两房和158平方米的四房。记者赶到了其位于01栋的100平米的第一套房里,王先生表示他刚接待了几名看房人。记者观察发现,这套房的客厅和两个房间都能近距离观赏莫愁湖,确实是广告中宣称的全湖景房。记者提出想看看另外一套房,王先生说那套房已被邻居订了,连价格都谈好了。

既然如此为什么还要登广告呢?

王先生解释,自己在镇江拿了地,急需用钱。在记者反复追问下,他说出了真实目的。“我登广告根本不是为了卖这两套房,而是为出售其他房源做准备。”王先生说,除了这两套房外,他还有万科金色家园其他房子,此外他还有好几个朋友都是这里的业主,只要价格合适就准备都卖掉。他刚从海南回来,登广告卖私房这个点子是一个台湾的策划高手给他出的。4月7日,王先生称两套房源上午就全部售出了,每平米3万多元。

## 稳重 降低风险转战外地楼市

同样是4月7日,另外一位不愿透露姓名的南京资深房产投资人士称,前不久,他在成都买下了一套花园洋房,目前正在办理最后的手续。“这套房子在成

都的二环以内,花园洋房单价才1.1万元。”他说,如果在南京,同样是品牌开发商的项目,花园洋房单价至少要2万元以上了。“南京现在的投资成本太高,升值空间有限。”他说,有好几个朋友都和他一样在成都投资。

他说,根据多年的投资经验,只有市中心的优质房产才是最保值和升值最快的,但现在南京房价太高,因此早在一年前他在南京就只保留了一套自住的房子和市中心的房子。“二线城市相对南京而言投资风险小,成本也比较低,由于房价相对较低升值空间也比较大。”他透露,南京有不少圈内人士都已转向合肥、长沙等二三线城市投资。

## 盲目 跟风抢房其实心慌慌

房价持续飙升,3月以来南京投资潮四处涌动。其中也引发了

不少跟风而上的“被投资”者。某单位高管吴女士原本计划近期换新车,但是另一位同事近日的决定却让她犹豫不决。该同事近日将名下的另外一套房出售套现后,决定买一套江宁万科金域蓝湾的房子投资。该同事已有多次成功投资经历,这让吴女士心动不已。问题是,如果不买,可能眼看着资产大幅升值的机会错过,如果跟风购买,一旦市场出现巨大变化则可能面临较大风险。

“没有一种商品是永远只涨不跌的,使用价值决定其实际价值。”南京福舍投资顾问公司总经理史东认为,成熟的投资者选择投资项目时,一定会从使用价值、租售比等多方面来考虑,看长期回报,而不会单方面地看升值空间,盲目跟风投资将面临巨大的风险。投资市场不成熟,投资者在规避风险的基础上不妨眼光更开阔点。

快报记者 涛涛 漫画 俞晓翔

**丽河边,开启地铁名校IN生活**

【地铁三号线+金陵名校+超值户型】

72.62m<sup>2</sup> [12街区] 抄底总价 66.1万元起

F2 建筑面积约72.62M<sup>2</sup> 两房两厅一卫

58579999·58491111

售楼地址:南京市大桥北路77号 苏宁环球股份有限公司(深600718) 投资商:南京天华百润投资发展有限责任公司

网址:WWW.SUNING.COM.CN 营销代理:南京世联52334815 预售证号:宁房销第200700842

天润城专线看房班车:发车时间:上午9:00 下午14:00 广西路苏宁环球大厦门口+湖南路苏宁环球购物中心广场+大桥北路天和售楼部

天润城·紫荆村站