

价值被低估 小行板块崭露头角

2009年,金浦地产挺进小行腹地,规划建设约30万平方米集商业、住宅、6班幼儿园为一体的居住新城,提升板块人居新层次,打造区域内真正意义上的高档楼盘,并引发全城瞩目。在金浦地产的带动下,小行板块崭露头角,形成了最新的热点购房板块。但是,作为与新街口、夫子庙、奥体三大核心资源圈比肩为邻的小行板块,其价值目前仍被严重低估。



金浦地产挺进小行,提升板块人居价值

主轴线价值被低估

城市南北向的交通主轴线从中央路到中山南路,再顺着中山南路一路南下直到小行路,这条南起发端于小行路的中轴线,与地铁1号线的线路几乎完全一致。其中,中山南路至小行路,直线距离全长约7公里左右,车程时间不过15分钟左右。

这条贯通南北的城市中轴线上:鼓楼的紫峰大厦、云峰大厦,新街口的招商金融中心、德基广场,如一粒粒耀目的珍珠成为南京地标性建筑。然而,其沿线的小行板块价值却被人们大大低估了,还没有得到应有的关注,也因此需要重新价值评估。

出行价值被低估

小行板块交通发达,就名城世家花园而言,不但坐拥成熟超前的双线地铁,门口还有4条公

交线。乘地铁到新街口只要10分钟,距离夫子庙、河西CBD也只有3站行程;尤其是小行板块与奥体只有400米的直线距离,就目前的房价而言,奥体比小行高出了6000元/平米左右不等,因此小行的价值还没有完全体现。特别是1号线南延线与2号线全线贯通后,小行的价值更应得到凸显。

物业增值价值被低估

由于市场对小行板块的认识普遍不够,该区域商业租金以及二手房价格一直被大大低估。一旦规划利好成为现实,小行板块的增值潜力将会形成一股势能厚积薄发。

5月28日1号南延线与2号线双线开通,源于1号线及其南延的“Y”形线路设置,预计“奥体”→“迈皋桥”→“江宁”大量人流汇聚安德门站或在安德门站换

乘,人流量的增加,估计小行板块的商业配套将有长足发展。

其次,与奥体大街直接贯通的全新规划,加之大学路规划出台、2012年南京南站的开通,都意味着小行板块的价值,将随着城市建设得到进一步彰显。此外,宁芜铁路仍将实行外迁计划,近期正积极与铁道部协商外迁事宜。

生态、商业价值被低估

小行拥有雨花台风景区等生态园区,是国家首批4A级旅游区,松柏环抱、山岗秀丽,但这种生态价值因人们的认识不够深入、宣传力度不够,被暂时的片区旧貌给遮盖了。

此外,小行已进驻多家品牌配套,如苏果超市、南师大幼儿园、建设银行等;加上金浦地产规划的配套商业,这种居住配套价值将会在未来两年内爆发。

行业动态

控制风险战略转型 复地转向投资业务

前不久,复地南京公司在南京城南看中了一块地,最终却没有出手。当其他开发商大肆储备土地,全国各地地王频出的情况下,近年来土地拍实现场却很少见到复地的身影。“我们看好了,集团不同意。”复地集团江苏区域总经理薛诚义说,投资入股等方式现在是集团的重要运营方式。

面对房价的高企和政策的频繁变动,特别是近期严格的调控政策,开发商对风险的感受越来越深,纷纷寻找应对之道。5月6日,在复地集团举行的“全国媒体世博行”欢迎晚宴上,复地集团总裁张华表示,未来十年集团的发展战略是“投资和开发业务齐头并进,寻求风险管理下的高增长”。

风险控制谨慎拿地

张华介绍,根据集团的发展战略和行业政策背景,公司近年来拿地策略更谨慎,增加了股权收购的方式增加项目储备。今年1月,复地集团旗下全资附属公司中合置业有限公司认购上海证大15.5亿股配售新股,所持上海证大股份由8.47%升至19.68%。2月,上海证大以92.2亿元竞得上海外滩“地王”。长三角区域内,南京江北的大华锦绣华城、无锡南长区九龙仓项目和上海万科的一个新项目中,复地集团都拥有部分股份。

虽然鲜有参与土地竞拍,但集团的项目储备却稳步增加。截止到2009年12月31日,复地拥有规划建筑面积总计约1088万平方米的项目储备,预计能满足未来三至五年的发展需要。

投资或占半壁江山

目前复地集团的投资主要包括私募基金和对房地产企业的股权投资。2009年8月,复地集团发起成立国内首只私募基金——景业基金,共募资5.5亿元人民币。目前基金所募集的资金已经基本投放完毕,主要用于参股复地的南京以及成都项目。“到2019年,复地集团的利润来源中,有四成将来自于投资业务。”

南京市房地产促进会秘书长张辉表示,近年来复地在资本市场的运作一直比较活跃,他们在融资方面有自己的优势。在土地供应不放量的情况下,房地产市场是现金为王,这种投资方式不仅能减少风险,而且回报也相当可观。

全国布局严控风险

调控新政的实施会不会影响销售业绩?据介绍,2010年1月至3月复地集团累计合约销售面积和销售金额分别达约143186平方米及人民币16.23亿元,3月销售面积和金额均超过了去年同期。未来公司的房地产开发业务将布局于超大型核心城市、区域中心城市以及长三角重要城市。目前复地已经完成在全国11个城市的战略布局,有利于降低复地业务的地域性风险。

复地集团江苏区域总经理薛诚义介绍说,调控新政不会改变复地的原有计划,位于南京江宁的复地朗香5月将按原计划推出新房源,位于南京城北的东井村项目也将按照原计划在下半年上市。

快报记者 文涛

顶级豪宅烙上“爱的印记”

绿城玫瑰园 & 《COSMOPOLITAN 新娘》创意艺术摄影展下周亮相德基广场

4月15日-4月16日,国内顶级时尚杂志《COSMOPOLITAN 新娘》选景绿城玫瑰园拍摄“玫瑰人生”故事大片;

4月15日-5月13日,绿城玫瑰园全城征集“感动瞬间”摄影作品,数百幅优秀作品感动评委;

5月18日-5月24日,“玫瑰人生”部分作品及“感动瞬间”部分获奖作品将在新街口德基广场中庭进行展示,一场通过影像讲述生活与情感的艺术展将在这个季节感动更多南京人。



绿城玫瑰园实景

关键词:唯美 奢华

对于爱好摄影、追求高品位生活的南京人而言,这是一场必然要到现场目睹的视觉盛宴。“玫瑰人生”故事大片倡导永恒的爱情、幸福的婚姻、有智慧的女人,之所以取景于南京顶级别墅的样板——绿城玫瑰园,是因为绿城所倡导的“真诚、善意、精致、完美”的核心价值观与主题吻合,且现场完美的实景能够为最终出品增加艺术、奢华的气质。主创人员在拍摄过程中曾表示,此次拍摄印象最深的是:绿城玫瑰园逾千平米的私家庭院,游泳池、烧烤台、花架、石子小径、果树等为拍摄提供了非常丰富和充满细节感的取景角度。尤其是泳池,让阅历颇丰的主创人员也感慨“这在豪宅中不多见”。如此盛赞,再次印证了绿城

“别墅营造专家”的美誉。16年来,绿城孜孜不倦地追求高端物业的营造,位列“中国房地产企业成长性TOP10”,并连续5年荣膺中国房地产百强企业综合实力TOP10……无数荣誉,见证绿城对于别墅营造艺术永不停滞的探索。

主创人员的豪华阵容也让此次“玫瑰人生”大片的最终呈现得到更多人的期待。据介绍,造型师“老黑”毕业于中央戏剧学院舞台美术设计系人物造型专业,从1997年开始至今一直担任中央电视台春节晚会的造型师,给杨澜、袁立、赵文卓、宋祖英等人均做过造型;服装师廖洁鸣为时尚传媒集团《COSMOPOLITAN 新娘》时装总监,拍摄过莫凡丹、范冰冰、徐若口、张梓琳、春晓等多位名模、明星大片;摄影师小武曾以《重现贵族的身份感》荣获“2007中国时装摄影大赛”金奖。

关键词:用情感动

此次德基展中“感动瞬间”部分获奖作品的展示,将普通人的可贵情感传递给大众。对于更多人而言,此次摄影展亦将是一次感受真爱的“心灵鸡汤”。

拥有真爱、拥有美好的生活是每个人都向往的,因此绿城玫瑰园同时面向全城举办了“感动瞬间”摄影大赛,不到一个月的时间就收到数百幅作品。“梦回童年”、“爱与希望”、“含饴弄孙”、“快来看新娘”、“夕阳情”、“平平淡淡才是真”等一幅幅作品展示了人与人之间真实朴素的情感;爱情、祖孙情、友情、邻里情的主题作品也充分反映了绿城此次活动的宗旨。

一个南京顶级的高端别墅,为何举办针对大众的营销活动?对此,绿城玫瑰园营销部负责人

说:“这次活动并不直接针对销售,绿城的企业文化中有非常浓厚的理想主义色彩,我们希望绿城所倡导的‘真诚、善意、精致、完美’的生活方式和人际关系,能够影响到更多人,而不是局限于业主之中,因为对于美好情感与美好生活的追求,是人类共同的目标。”

据悉,此次“感动瞬间”一等奖获得者除奖金外将享有绿城玫瑰园顶级别墅试住特权,亲身体验绿城玫瑰园所营造的居住氛围与所倡导的生活方式;二、三等奖将获得玫瑰园会所的消费体验券,享受玫瑰园会所餐饮会馆、商务会馆、棋牌会馆、精品酒店客房等消费;所有获奖选手均可携带一名家属至杭州项目参观游玩;部分获奖作品将刊登于《COSMOPOLITAN 新娘》杂志中。



风雪见真情(摄影大赛第二周入围作品)

项目链接

绿城南京玫瑰园位于南京市珍珠泉风景区,融山水泉林于一体,随着纬七路过江隧道今年贯通,从绿城玫瑰园出发,25分钟直抵市中心新街口,是珍稀的城市第一居所别墅。

目前,项目一期已交付,玫瑰园会所与园区服务体系已正式启用。二期法英意别墅大美献映,600-900平米山地独栋,700-2000平米精装庭院,恭迎品鉴。

品鉴专线:(025)58869999

