

1.225万元/m²起,名城世家打破“满城都是1.5万元/m²”

置业理财

100万买主城地铁盘

“满城的房价都在1.5万元/m²以上,新政下我还是买不起房。”虽然近日南京多家楼盘频频报出优惠价,可是在南京一家房地产网站上,网友的叹息还是揭穿了楼市的一个尴尬现实:普通刚需族仍是很难找到实用的新盘。

这一状况本周有望得到改观。记者从城南金浦名城世家获悉,该楼盘将于本周六举行盛大的销售公开仪式并拿出多重优惠答谢客户,最低房价已到1.2253万元/m²,最低总价的二房户型重回100万左右。或许是5月28日地铁新线开通点燃了新政下开发商的卖房信心,在离主城核心地铁5站路的地方,名城世家花园以其高性价比终于无可争议地打破了“满城都是1.5万元/m²”的主城房价底线。

不算抽奖均价已到1.4万元/m²以下

5月22日,金浦名城世家将举行客户答谢销售公开仪式。在5月22日当日或之前认购的,该楼盘都给“三重优惠”:第一重,总价优惠3万元;第二重,一次性付款优惠500元/m²,直客按揭贷款优惠200元/m²;第三重,获赠12万元的产权车位抵用券,一周之内签约的客户如不需要此券,用此券冲抵房款,100m²以下户型充抵5万,100m²以上户型冲抵8万元。

此外,当天10:00以前认购的业主还可抽取欧洲双人10日游、三星LED超薄平板电视、西门子冰箱等奖项,最低也是家电礼金卡,共有36个中奖名额,按推出270套房,认购50%算,中奖率可达27%。“就算不中奖,我们这价也已经够低了。”该楼盘的售楼小姐给记者算了这样一笔账,以8幢206室这样一套118.99m²的三房户型来算,原本13678元/m²,总价要162.75万元,可是先优惠3万,再减掉8万车库券冲抵,就只有151.75万了,一下子就下降到12753元/m²,再按揭优惠200元/m²,就下降到12553元/m²;如果能一次性付款,最低只要12253元/m²。即使以楼盘1.53万元/m²的均价来算,折后的均价大约在1.4万元/m²左右。

而此前,该片区楼盘价位多高达1.6万-1.8万元/m²,就是近期刚报出优惠价的一家楼盘,也不过是起价1.4万元/m²,均价仍然在1.5万元/m²左右。

78-123m²实用户型把总价降到100万

金浦名城世家并非大户型、精装修,78-123m²的实用户型直接使楼盘的最低总价降到了100万。记者了解到,楼盘目前推出

的7号楼、8号楼一共有四种户型,78m²和82m²的二房,118m²和123m²的三房,最大的户型也不过123m²。其中123m²的户型二房朝南,一房朝北;82m²的二房户型二房都朝南。

以一套78m²的两房来算,14378元/m²会稍高于118m²,但优惠8万元后,就降低到了13354元/m²,加上一次性付款的500元/m²,总价正好就是100万。目前首套置业者贷款仍可首付3成,30万首付将给众多刚需族的购房人减轻压力。

而100万此前只能在主城买二手房,在江北买90m²房,在河西买40-50m²的小户型,在仙林、江宁成熟区域都买不到可供一家三口居住的新商品房,更别说在成熟区域的地铁沿线了。

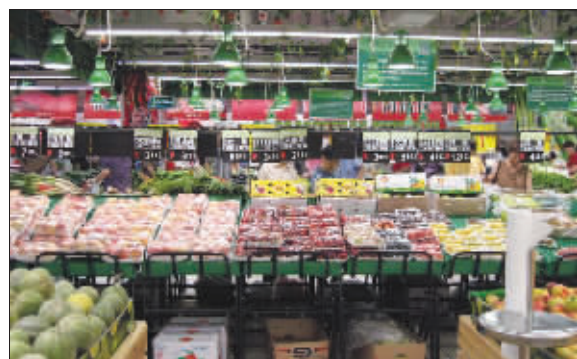
LOW-E玻璃万元门锁标准堪比高价盘

本次金浦名城世家低价入市后,其建设标准和此前宣传的没有任何改变,有些标准甚至还超过一些高档楼盘。据介绍,该楼盘多为18层的高层建筑,不仅2层以下干挂大理石,40米以下都将铺贴面砖,保证房屋外立面的持久耐冲刷性;每个单元的厅厅都配有精致吊灯、休闲沙发,保持精装修的高雅格调;楼盘的彩色对讲系统不仅可以实现业主和物业之间的联系,还可以进行户与户之间的对话,这在南京仅此一家;楼盘采用金指密码门锁,加上高档子母防盗门,仅这两项市场价就在1万元,配置与奥体一家2万多元/m²的高档楼盘一样。该楼盘还采用LOW-E玻璃,楼盘交付标准远超一般毛坯房标准。

目前最快的8号楼已建到12层,多数楼栋已基本建到了4-5层,预计明年5月就可交付,加上其在地铁边,宜住宜租,将有效降低购房人的生活投资成本。



项目鸟瞰图



后期将引进大型配套



地铁小行站就在家门口

体验报告

小行站5分钟散步到家

1.225万元/m²就可以买到主城商品房,可是究竟这个楼盘在哪里呢?记者实地探访发现,楼盘位于地铁一号线小行出口400多米处,是名副其实的地铁盘。

从小行站出来不用坐车走路就能到

该楼盘北有地铁一号线安德门站,南有小行站。虽然安德门站可以换乘地铁一号线南延线,到达的地区更多,不过对于该楼盘来说,小行站更近。

记者从新街口坐到小行站下来,找到小行路后大约步行400多米,5分钟就可以看到金浦名城世家了。在小行路的西侧,沿26路到新街口、山西路等核心区,127路则可到龙江等老城区,公交站台就在金浦名城世家对面。

这样的距离可谓刚好。一般离地铁100-200米以内的楼盘虽方便,由于地铁人流量会日益加大,嘈杂的环境可能影响小区;500米外又需要交通工具接驳,地铁优势将大打折扣,这也是许多“地铁楼盘”被认为不是真正地铁楼盘的原因。

三大城市中心交汇的价格洼地

按楼市经典地段价值论,金浦名城世家的价值远高于地铁线的其他楼盘。比如上周一家城北楼盘1.45万元/m²开盘,该楼盘位于地铁一号线迈皋桥站附近,而迈皋桥站离新街口隔了地铁7站路;小行站只离新街口5站,此处新盘房价低于1.4万元/m²,性价比一看明了。

更不同于地铁沿线其他板块的是,城南小行板块位于新街口、奥体、南京南站这三大城市中心的交汇处。该楼盘离奥体中心不过地铁三站路。

有地产专家分析指出,综合城南目前楼面地价6000-8000元/m²,加上高品质楼盘所需4500元/m²的建安成本,名城世家花园的成本价约1.1万-1.2万/m²,而目前1.3万-1.4万/m²的实际成交均价在扣除相关税费后,利润非常有限;可见在新政影响下,该项目采取低开高走的入市策略,是符合市场与政府的政策导向的,与其小幅优惠,不如一降到位。专家预计,随着城南中心城市建设加速实现,该项目后期价格会越来越低,金浦名城世家花园当前售价是刚性需求客户入市的好时机。

30万平米规模大盘将自配商业学校

这里目前已有时光口、名城世家等大型居住区。金浦名城世家开发规模达30万m²,一期将配备万余平米商业,二期三期将陆续建设配套幼儿园、小学等。

一期1.1万m²的商业将有6000m²是地上的集中式商业,拟引进大型超市、服装、餐饮等生活必备配套,3000m²的地下负一层商业将建成一个净菜市场,还有2600m²的临街挑高商铺可以出售。这些商业将随着小区的交付陆续启用。此外,该楼盘二期还将配建一个2700m²的6班幼儿园,三期将置换土地,将现有小学引入小区内。

小区北侧的“规二路”建设后将直接通往奥体大街,届时去奥体中心可能就是开车2-3公里的事,整个片区将有望享受奥体的配套,该路计划于2014年前建成。

投资分析

叶檀判断:主城地铁盘具备抗跌性

在现代快报5月9日举行的“中国·南京首届高端物业解析暨私人理财报告会”上,独立经济评论家叶檀认为楼市调控下,四类房地产最抗跌:商

业地产、高铁或者沿着轨道交通的地方,人均收入高的地方、资源稀缺类房产,特别是主城区地铁盘,价格调整到8-9折

就可以考虑购买。因为此轮调控是使得房屋从“投资价”变成“自住价”,即从炒房人买得起变成自住刚需族买得起,而地铁楼盘无疑是自住族最喜欢的。

购房人算账:以租养贷基本上够了

金浦名城世家5月22日才正式销售,但是在5月初,黎女士就预定了该楼盘一套78.15m²的两房户型。

此时正处于国家楼市调控政策不断的阶段,但她的想法很简单:“我家原先就住在这里,儿子在上大学,房子是给他准备的,肯定会选在离家近的小区来买。”她比较了一下,

这一带就两三家新楼盘,“金浦名城世家的户型紧凑,总价最低,小区规模、交付时间等综合性价比最高。”

黎女士算给记者看:100万的两房,她原先买过房,以为要首付五成,后来发现自己只贷过公积金,没有商贷记录,还可以算首套房享受七折利率,这样首付50万,贷款50万,

30年每月还款是2432元。“这房子拿到以后就简装一下出租,地铁边不愁租不掉,租到1600元-2000元/月,每月负担的贷款就仅400-800元;将来儿子如果回来工作,可以将房子收回来给儿子住或卖掉给儿子做买房基金,我们父母日后也不用再为房价时不时地疯涨而揪心了。”

业内提示:抄底楼市要想好心理价

奥体1.5万元/m²能不能买?城南1.2万元/m²地铁楼盘能不能买?身为业内人士的姚先生接到亲朋好友的众多咨询电话。

姚先生告诉记者,他觉得这个还真要具体问题具体分析。房地产最大的特点就是它是个不动产,受地域的限制很明显。“比如某区域只有3家楼盘,都在5-6月开盘;但调控可能在

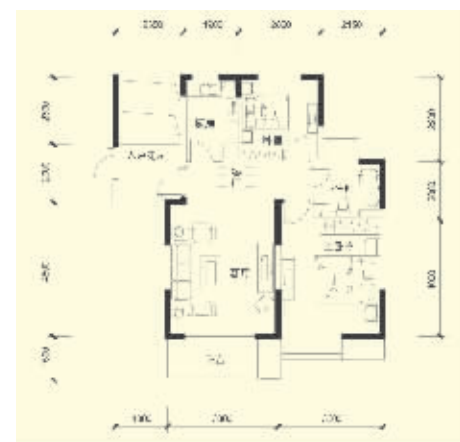
7-8月全市的房价才能降到最低谷,比如平均的降幅是3成左右,但并不意味着所有的区域、所有的楼盘都能到这个最低价,先开的楼盘如果早期降了2成,就已消化了50%的房源,可能后期其余楼盘降价,该楼盘就未必必要去跟风了。”

“因此如果一心想要抄底,那一定要给自己定好心理价位。”姚先生认为,比如预设好奥体品牌楼盘1.5万元/m²可买,普通楼盘1.2万-1.3万元/m²可买,那一旦达到这个价位就要动手,不要再期望可能更低,否则很容易抄底失败。城南这个区域可以看看现在周边的土地拍卖成本是多少,那其将来房价会不会低于1.2万元/m²就很容易判断了。

本版采写 快报记者 孙洁

选家顾问

B2 (78.15 m²)



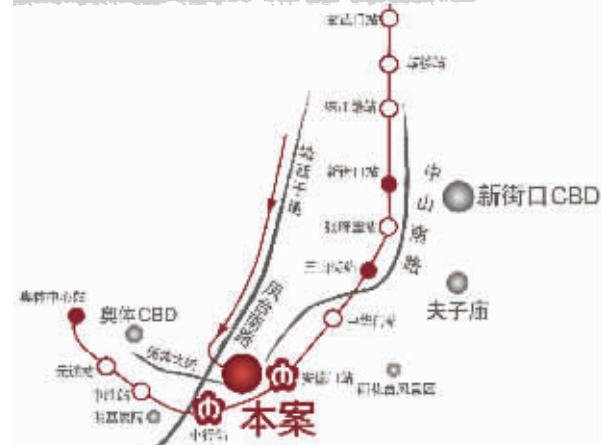
户型方正,全明设计,通风采光极佳
近5m²的入户花园,入门即带来轩昂不凡的感受
客厅朝南带有大尺度阳台,简洁明朗,自然流畅
主卧朝南,自带景观飘窗,万千林庭盛景,一室尽收

C7 (112.76—118.99 m²)



入户玄关设计,兼顾储藏空间
南向客厅连接宽大阳台,融景入室
北卧全景飘窗设计,尽揽窗外万千风景

按图索骥



金浦名城世家7大核心价值

- 地铁物业:离地铁一号线小行站400多米,5分钟散步到家;仅一站路就可到安德门换乘一号线南延线。
- 性价比高:离新街口地铁仅5站路,1.225万元/m²起户型实用:78m²、82m²、118m²、123m²,总价可控制在100万-150万。
- 配套齐全:30万m²规模大盘,一期配备约10000m²社区商业及幼儿园、小学,配备都市菜场、大型超市等
- 精装配置:1-2层干挂红色花岗岩、40米以下精致面砖、40米以上高档涂料造就俊朗挺拔的外立面;全数字可视对讲全城首家采用;金指码指纹密码锁,更以三重模块防盗技术、全面防护居家安全。
- 防护园林:360度围合结构抱一座近万平米的绸缎园林,18%超低的建筑密度。



项目效果图