

# 神秘买家的时机论

## 财智人物

南京资深房虫 王先生

## 梦境回放

绝大部分人都在为时机而后悔,而王先生今年的表现堪称神奇:今年4月,在新政出台的前几天,他如神助般把手头价值近千万元的房产成功售出,两套房获利近800万元。低价买入,高价卖出,他似乎总能找到合适的买房卖房时机。而他正是很多人口中的“楼市神秘买家”。



今年4月7日,王先生在快报《金楼市》独家刊登了两次其万科金色家园房产出售的广告,花费数万元广告费为自己卖房是南京房主的一大创举。得到消息后,记者在广告刊登的前一天即对他进行了采访。随后,记者多次与其联系,深入打探其买房卖房经验。

### 谈时机:分辨政策准确信号

今年4新政前几天,王先生突然出售位于万科金色家园的两套精装修房。几天后,这两套房子就成功售出,距离4月17日新政出台不到一个星期。当时,房价正处于近年来的最高峰,他几乎是抓住了最好的卖房时机,从两套房中获利超过了800万元。他是依据什么?

什么时候买?什么时候卖?“首先要认识到房产市场并不是普通的商品市场,而是由政策所决定的市场,永远不要怀疑政策对楼市的影响。”他说,只有了解了政策的指向,才能找到合适的买房或者卖房机会。“其实今年两会期间的政策指向已经非常明确了,具体政策出台只是早晚的事。”他说,其实判断起来并不难,但是总有人抱有侥幸心理,这样最容易错过机会。真正的投资者通常都会在调控政策出台前出手,哪怕价格低点。等到政策出台后,大家一起抛房时就晚了。买房的时机也一样,2008年底的时候,营业税和契税优惠等政策指向实际上已很明确,但是依然有人视而不见。“政策一旦转向,就是买人机会。”王先生认为,调控将延续,还没到投资的好时机。但是可以确定的是,贷款政策限制迟早会放开,他预计这轮投资房产的机会会在今年年底左右出现。

### 谈选择:两种物业最具潜力

王先生认为只有两类物业最具潜力,他手头的物业就是这两种。一是主城甚至市中心的高档豪宅,另外一种是有重大规划利好新城区房价低的物业。他手中的物业包括万科金色家园、长江路九号以及江北的住宅和商铺等。

王先生认为,城中物业虽然相对总价高,但是最稳定和未来升值潜力最大的,特别是占据了稀缺资源的,包括学区、景观和商业中心等。

### 谈诀窍:买房跟着规划走

现阶段想投资房产应该怎么选择呢?王先生说,重大的规划措施是最好的参照。比如去年年底的海南岛国际旅游岛计划。在南京,未来可以着眼青奥会利好项目,汤山新城等。

“真正做房产投资不能局限于当地,要关注全局。”他透露,他和他的一帮朋友就参与了海南岛的房产投资。只要有确切消息,就应该尽快下手,虽然有一定风险,但是回报也会很高。此外,一些低房价有发展潜力的二三线城市也可以多关注。对于普通人而言,就可以选择一些自己熟悉的二三线城市,以及一些潜力板块。在他看来,很多城市目前仍处于发展上升期,至少五到十年是有机会的。

快报记者 文涛

## 》财智者说

### 抄底时机不在今年在明年

财智人物:万唐置业顾问有限公司总经理 周斌

**盗梦行动:**房产投资需把握“时间”和“地点”两方面,即时机抉择和城市发展规划。如果接下来国家出台新一轮楼市调控政策,那么我认为明年上半年为最佳抄底时间,如果没有继续出台政策,预计明年下半年才是购房者出手之时。首次置业人群需要耐心等待,但年底前普通

住宅一旦优惠10%-20%,表示开发商定价合理,购房者可以考虑出手。

对于房产投资者,他认为现在需认真考虑已投资房产的重新组合,达到资产优化。物业税迟早要出台,如果有10套房子的,需要及时考虑置换成市区大户型或郊区别墅,这样组合比较合理。

### 楼市仍然处于供不应求期

财智人物:21世纪投资集团营销总监 季向前

**盗梦行动:**我相信9至12月就是投资房产抄底的最好时间。楼盘选择和出手时间是影响财富保值力的核心因素,目前投资楼市仍是理性之选。目前,整个楼市供小于求的现状仍未打破。今年1-8月,开发商基本采取捂盘策略,少量放出,差不多捂了18000套,至9月,开

发商手里约有21000套房源,但市场供销比为0.66,算下来大概是三人抢购2套房。

如何选择优质且有潜力的房产?关键看地段和品质,时下二手房市场最火的是110平方米以下三房,这类产品正是置业、投资首选。我看好江宁、奥体和高铁板块。

### 学会从接手者角度看问题

财智人物:鸿信地产策划经理 姚志伟

**盗梦行动:**投资因人而异了。假设你手头上有200万-300万,你是将其作为前期投入资金还是作为全部预算来投资?是长投还是短投?预计收益为多少?这些都会影响消费者对于产品类型、地理位置以及品牌等的选择。最重要的是,消费者要有“先机”意识。也就是说,在投资之前就必须对

产品将来出手时的市场需求度做好预估,3年或5年以后这个产品能够卖出什么样的价位、是否受市场欢迎?

既然是投资,必然会有接手者,因此投资者要学会从后者的角度考虑问题。

快报记者 费婕 周映余  
见习记者 杜磊 实习生 王培培

# 16500/m<sup>2</sup>买栖园珍藏叠加别墅

“金九银十”在N种走势猜测声中拉开帷幕,稳中渐升的销量让不少购房人下定决心。一时间电询、看房的人多起来,位于仙林中心的栖园别墅项目也倍受关注。在房源不多的仙林市场,叠加别墅一直是稀缺产品。为让更多消费者能够圆上别墅梦,栖霞建设栖园特地拿出一栋珍藏叠加别墅房源,价格仅售每平米16500元,现房销售,即买即住。

## 百变户型,超值使用空间

据悉,栖园此次推出的叠加别墅为1栋,仅有16套,面积从147—216平米不等。

栖园叠加别墅源自开盘以来倍受购房者青睐,称其为最高性价比户型丝毫不为过。热销的160㎡户型客厅挑高6米,空间开阔,尽显大方之家的奢华尺度。如果将客厅上方挑高空间隔起,这套三房两厅两卫的户型就会摇身变为建筑面积近190㎡的四房两厅两卫,足

为业主多奉送近30㎡的面积,同时还有大面积露台赠送。按单价折算,着实省下几十万的买房款。

而这批叠加别墅最大的底层户型在220㎡左右,其中边户的超大庭院可达200—300㎡,可做游泳池;即使中间户,赠送的前后精装庭院加起来有100㎡左右。这种一楼的中间户,220㎡的四房二厅三卫,楼下是客厅、餐厅、主卧带主卫、次卧、厨房、客卫;其中客厅和

主卧均带有阳台,北侧还有第三个阳台,可做人户花园;而楼上也有两个房间及两个卫生间、一个阳台,既可做成两房两卫,也可做成书房和主卧、主卫的超大套间,变化十分丰富。由于阳台众多,220㎡的面积里赠送面积达到25㎡左右。此外,该户型还配有地下室,有45㎡之多,可随意隔出视听室、储藏室、家政室等2-3间房。众多增值空间,可以满足诸多的生活梦想。

## 人居板块的景观标杆

栖园享有了整个仙林板块最优美的自然景观,一街之隔就是拥有160万平方米羊山湖的羊山森林生态公园,整个湖面宽约80米,绵延近1000米,而海拔85米的羊山自

东向西绵延约3公里。仙林大学城人工规划的三大湖也为栖园增添了一道别样的风景。

走进栖园,跃入眼帘都是新绿和盎然生机,整个园区拥有近百种成

熟、丰富的树种;匠心独运的植物穿插、花草搭配;亭台楼阁、叠水飞瀑;溪谷、喷泉以及量身定做的园艺小品自然地串联起整片风景,整个园林如梦境旖旎,大美无言,浑然天成。



栖园实景

## 地铁与名校就在家门口

“选择栖园就是为了方便孩子上学,过条马路就是仙林外校,出门就是地铁,爸妈住在这里带儿子我很放心。”私营业主钟女士事业圈主要在江宁,但仍然选择了置业仙林,她说:“小区绿化这么好,对于老人的健康也非常好,同时又可以享受一家团聚的天伦之

乐,栖园是我们理想的居家选择。”

栖园毗邻仙林核心商务区,与南外仙林分校仅一路之隔,而鼓楼医院和金鹰国际的人驻更为栖园带来完善的高端配套设施。同时,周边苏果超市、肯德基、麦当劳等生活配套设施,购物、娱乐、休闲就在家门口,11

所名校更是孕育出浓郁的人文氛围。

而已经开通的地铁二号线,仙林中心站、羊山公园站均紧邻栖园,为小区业主营造出快捷的轨道交通。此次推出的房源位于栖园北侧,在享受便捷交通的同时还受地铁噪音影响。

## 大开间联排别墅稀缺发售

目前,栖园还有少量联排别墅在售。10米开间,6.8米挑高设计营造出媲美独栋的豪华尺度,同时也营造出宽广的空间选择,原本260多㎡的面积

实际可以使用近400㎡,若再加上花园和露台有600-700㎡,非常超值。精装修交付的多重庭院,和外部景观浑然天成,倍添生活的情趣。

项目地址:仙林大学城中心区(仙林外校旁)  
销售热线:84363333



中国优秀企业公民  
江苏房地产第一股