

开发商紧急推房退守封盘兵分两路,但—— 个别板块仍逃不出降价魔咒

达摩克利斯剑终于落下。市场开始归于平常,该买的买,该限的限,该等的等,该卖的卖。记者采访到的多位业内人士还是坚持认为,市场的大起大落得以避免,但房价的大涨之势短期内已基本无望,部分板块、部分楼盘将逃不过降价的威胁。

【热现象】 急推:这些盘吆喝卖房

据不完全统计,江宁有十家左右开发商要推出2000多套房源。其中包括21世纪国际公寓、东方龙湖湾、宜家国际公寓、瑞鸿名邸、天泽苑三期雍景园等都是箭在弦上。城市之光国际公寓预计将在随后的11月上市。

河西天正滨江、天一阁、中北品尚、和府奥园、御江金城等楼盘都计划在近期推出最新一批房源。城北多家楼盘也将在10月底开盘推新,包括新城金郡、左右阳光、晓庄国际广场还有老盘中电颐和家园。此外,世茂外滩新城的二期17号楼正在进行客户蓄水。城中龙台国际大厦预计11月中旬推出酒店式公寓“倾城”。

观望:这些盘还想再等等

冰火两重天的是,另一部分

楼盘则准备推迟开盘时间。城东的紫庐,开盘时间延后到11月开盘。河西的中海凤凰熙岸原定10月中旬开盘,现在推至11月初。城南的君悦湖滨单身公寓“湖滨假日”原计划9月开盘后推到10月现在又延至11月。江宁的瑞鸿名邸开盘时间也从10月推迟到了11月。

此次调控对高端市场打击不小,南京别墅市场推迟开盘的不在少数。记者统计到,近期有约14家别墅项目推迟上市时间。

【观点博弈】 个盘降价换量已成共识

据不完全统计,目前南京在售楼盘已经有超过100家给出了不同幅度的优惠。

此前,溧水的恒大金碧天下89折,江宁21世纪国际公寓88折,城南蓝岸3G的小户型最低8折。城北的滨江片区甚至有楼盘

最高降价达到了37.8万,这还是在原先报价降低2000元的基础上的优惠,降幅之大可见一斑。退房潮、降价风似乎距离南京越来越近。

网博机构负责人孙海指出,当下,楼盘调低预期才是明智之举。百家湖板块的合理房价应该降1.2万元/平方米左右,大学城板块9000元/平方米较合适,江北7500元/平方米相对合理。

在新浪乐居主编王小军看来,“南京房价年内是不可能快速上涨了,而且部分板块很有可能面临降价,最有可能的就是江北。”

南京房协副会长胡光辉认为,南京细则出台短期之内对市场会有影响,降价优惠会持续一段时间,但长期来看影响并不是很大,这只是楼市阶段性的调控政策。此轮调控抑制了部分需求,但对市场的打击不会太深。

快报记者 费捷

皇册家园·晶华:通胀下保值首选



样板间实景

据10月25日国家统计局公布的数据显示,9月份我国居民消费价格指数(CPI)同比上涨3.6%,其中南京CPI同比上涨4.6%,通货膨胀预期进一步加强。

近段时间,为求资产保值,有闲钱的人纷纷出手购置房产,可是随着“限购令”的出台,使得这部分人士只能望房兴叹。但一些40年产权的小户型却意外成为香饽饽,前来咨询的客户络绎不绝。有理财专业人士则建议,“资产保值要结合资产配置规划,目前市场情况下,投资商业地产是不错的出路”。

“限购令”出台后的首个周末,南京共有6家楼盘开盘推出新房源,其中多数楼盘的开盘认购率不足两成。而位于城中的皇册家

园·晶华凭借40年产权的商业性质,在众多楼盘中脱颖而出,初步统计每天有超过50组看房人到现场看房。

面对如此火爆的场面,销售人员表示,主要还是商业地产其贷款和税费政策从未因调控而改变,在南京明确暂时限制购买第三套住房的情况下,像晶华这样城中高品质商业地产自然受到希望通过买房来实现手中资金保值人士的青睐。

前来认购的刘女士表示,作为城中20万平方米的纯住宅成熟大盘,在过去的几年间,项目保值增值能力惊人。周边二手房情况,皇册家园的房源可以说是供不应求。“我又参观了前几期的产品,自我感觉就产品品质、园林景观以及物业管理等综合品质还是很不错的。”

业内人士认为,在通货膨胀的压力下,较富有的人开始转移资金,投资保值增值相对保险的住宅领域,是中国投资者比较常见的模式。可是面对多如牛毛的各个项目,投资者在投资物业时,一定要仔细分析好该项目的自身价值,只有高品质、好地段的低风险项目才能真正具有保值甚至是增值价值。

罗托鲁拉业主嘉年华正式启动

10月23日下午,南京罗托鲁拉小镇别墅为业主精心筹备的2010金秋嘉年华活动盛大举行。近百名业主携亲朋好友,与明月地产上层共聚罗托鲁拉小镇,观赏车展、品鉴雪茄、鉴红酒,一同赏味别墅人生。

活动现场,明月集团盛情邀请到法拉利、保时捷等顶级豪车前

来助兴,还为业主准备了品鉴雪茄红酒的活动。活动中,嘉宾携亲朋好友参观了罗托鲁拉枫叶园2期的精装样板示范区以及1000米秦淮翠堤。实地亲身参观样板间后,业主对罗托鲁拉小镇得天独厚的优势、精工细作的态度和卓越品质的追求有了切身体会、对所凸显的人文底蕴以及产品创新设计有更

深刻的认识,对项目赞不绝口。

据悉,罗托鲁拉小镇枫叶园2期,将于11月盛大公开。本次共推出约62套双拼、对拼别墅,户型面积约257㎡-342㎡之间。以人为本的二层设计,充分保证别墅生活敞亮从容尺度;户户南北双庭院环抱,最大限度满足业主与自然亲近的渴望。

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-nj-house.com

预约热线:13611510768
周六、周日上午江北8:40发车
宇扬·雨化石文化园(2800元起)→江畔明珠广场→明发滨江新城→威尼斯水城→旭日爱上城→明发商业广场→天润城→金泉·泰来苑→经久装饰城(商铺投资)→

中央门旺铺(8.8万起)

江北发车点:
1. 华侨路威亨酒店门口(上午8:40发车)
2. 草场门车站9:00发车(56、66路省机关加油站旁)
3. 双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)
4. 江苏展览馆(上午8:20发车)

百家湖地铁盘只要九千多元/平方米

高性价比:亚都天元居·艾尚逆市走热

10月12日出台的南京新政祭出猛药,要求“暂时限制购买第三套住房”,这让住宅性质的酒店式公寓从热闹变得“冷清”,而商业或办公性质的小户型一跃成为投资客的新宠。亚都天元居·艾尚等一些40年产权的小户型却意外成为香饽饽。

不在限购范围,投资客很青睐

“我是打算买来投资用的,这边的交通、环境、商业配套都不错。特别是离南京航空航天大学非常近,未来的投资回报应该还可以。”购房者夏女士直言。项目负责人表示,大部分来访客户都非常看重亚都天元居·艾尚的投资价值。

据悉,目前亚都天元居在售精装酒店式公寓,主力户型43、68平米,均价10000元/平方米,另有部分毛坯房

源均价9000元/平方米,全款96折,按揭99折,VIP用户再享98折。

记者从该项目附近的二手中介了解到,附近的精装酒店式公寓,30-40平方米的出租价格大约在1100-1400元/月不等,65-75平方米的出租价格大约在1800-2200元/月。按照亚都天元居此批房源目前9000多的价格,43平方米的总价也就40万左右,68平方米总价大约65万左右,投资回报率应该还是可以的。

坐拥百家湖商圈,畅享品质生活

不仅如此,亚都天元居位于江宁区天元西路以北、静淮街以东,机场高速翠屏山出口向东200米处,地处江宁开发区核心区域,坐拥将军山、方山、百家湖、高湖四大自然风光,依山傍水,得天独厚。与爱涛艺术馆一街之隔,毗邻南京航空航天大学,人文气息浓郁。

2009年初,“金鹰”和“1912”两大商业品牌分别落户江宁百家湖畔的凤凰港商贸城,让百家湖商圈呼之欲出。1912项目,将建设时尚酒吧娱乐区、异国特色餐饮区、湖滨休闲风情区等3个功能板块,预计一期将于今年圣诞节正式对外营业。金鹰商业中心项目总建筑面积约为15

万平方米,总投资为15亿元,将建成一个集高档商贸百货、五星级商务酒店、国际院线、中高档超市、品牌餐饮、高档夜总会、娱乐场于一身的SHOPPINGMALL。再加上湖滨金陵饭店、水秀苑大酒店、金色世纪园大酒店相间其中,以及凤凰港商贸中心和胜太路商业街连接成片、融为一体,百家湖商圈将形成江宁区最大的商圈,并凭借高端商业优势提升江宁品质。

而亚都天元居距离金鹰和百家湖1912仅约1500米,业主将尽享江宁最高端的商业配套。值得一提的是,亚都天元居还将引进超市等高档配套,为业主提供能更加便捷周到的服务。



销售热线:86636400 52204900

多条地铁交汇,升值潜力无限

亚都天元居位于江宁区天元西路与静淮街交汇处,地处江宁开发区门户和三山百家湖板块核心位置,随着南京火车站的建设完工,将享有江宁史上最完善的交通配套。此外,项目西侧距机场高速公路约400米,小区门口设有公交巴士爱涛路站,有多条通往

市中心的巴士线路。确保小区与繁华中心的沟通畅通无阻。值得一提的是,该项目附近还将有多条地铁交汇。未来距建设中的地铁3号线天元西路站约400米,距将来地铁6号线约500米。距宁溧路快速通道和地铁1号南延线百家湖站约1800米。地铁3号线共设29

座车站,全长40.188公里,建成后将成为南京继1号线后又一条南北向客流骨干线路,贯穿大江南北,连接主城、江北副城和东山副城,连接京沪高速铁路南京南站、南京火车站以及江北火车站等最重要的对外交通枢纽,2014年前将建成通车。