

住宅组团之银河国际社区二期超级大盘岁末巨献—— 苏宁睿城引领高品质楼盘置业潮

岁末南京楼市逐步回潮之际,河西又将有一大盘选择在年底前抢跑,这一次的主角是苏宁睿城。记者从苏宁置业相关负责人处了解到,苏宁睿城将在11月中旬推出二期数百套房源,户型为89—209平米不等。对未来市场预期,该负责人表示,从近期楼市的热销可以看出,在调控继续深入的当下楼市,产品品质突出的楼盘仍受市场青睐。

去年底,新江东板块苏宁睿城刚开盘房源就一售而空;4月17日,该项目二期开盘更是爆出300多购房者争抢125套房的火爆场景;9月初,该项目在一周内去化90%的新推房源……人气所向,似乎也在暗示新江东板块制高点出现,苏宁睿城以不俗的表现开始成为这个板块当仁不让的焦点。

拥有150万平方米宏大规模的苏宁睿城,已成为新江东的绝对地标,它不仅是国家级“南京国际服务外包产业园”综合项目的核心主体,更是政府重点打造的“南京中央科技区CID”板块的标志性项目。这个类似硅谷、中关村定位的规划高度,拉升了苏宁睿城的外在价值,加上南京国际服

务外包产业园的定位,使得苏宁睿城具备了其他项目无可比拟的双核心优势。

一位长期关注河西市场的业内人士就告诉记者,“苏宁睿城拥有城市规划双核心优势和上百万平米的周边商业配套优势,加上自身就规划了‘苏宁广场’、五星级酒店、购物中心、主题会所等60余万平方米的完善配套。而从更广泛的范围来看,作为连接奥体商圈和龙江商圈的枢纽,新江东板块还将在今年河西整体的发展扮演更加重要的作用。”

苏宁睿城·银河国际社区二期开盘11月12日开盘,面积段89—209平米(89平米精致两房,118平米舒适三房,140平米左右的奢华三房,174—209平米阔景四房)。

»相关链接

河西新城北部规划助推苏宁睿城价值

近日,南京河西新城北部地区的控制性详细规划公之于众。规划显示,河西北部地区以生活居住和都市产业为主。



河西新城北部横跨建邺、鼓楼、下关三个区。新出炉的河西新城北部地区控制性详细规划显示,西临夹江,东靠秦淮河,北至三汊河口,南抵应天大街,规划总面积达1924平方公里的河西北部地区,公共设施、绿地、道路等,将全面升级。

苏宁睿城位于河西新城北部鼓楼区新江东板块,根据公示的规划,河西的商业、教育、产业等配套设施将更加完善,升值潜力也会更大。受到苏宁睿城之高端商业综合体组团“苏宁广场”以及周边业态今后的多重辐射,整个新江东区域有望成为南京楼市的标杆区域。 快报记者 葛九明

(上接A23版)

开发商有底气

在楼市二次调控日紧、前景不被看好的当下,雅居乐以总价57.4亿元的高价购地,就没有赔本的风险吗?或许,雅居乐花园的案例可以给我们一点启示。

2006年4月,经过124轮的竞拍,雅居乐地产以14.95亿元的总价成功拍得南京秦淮区北方光电地块,成为当时南京国土局自招拍挂以来,单幅地块竞拍轮数最多、高出底价最多的一场拍卖。2008年,南京雅居乐花园正式推出,开盘时毛坯均价就达11000—14000元/平方米,远高于周边楼盘。然而,自开售以来,雅居乐花园已连续两年半夺得南京市楼盘销售金额冠军,目前项目已进入收官阶段,仅存四五十套在售,项目整体的销售率达到95%以上。

对于雅居乐此次进驻江北,明发集团南京分公司副总经理欧阳严昱坦言,一直以来,业内都认为世纪金源会拿下这三幅地块,雅居乐的竞拍成功让业内都感到意外,但对于这一楼面价格,由于江北各项配套的现实发展,因此也不能说十分意外。

欧阳严昱说,江北经过10年的高速发展以及配套的完善,对于一线房企的吸引力已增大,如果说明发城市广场使江北房价破万的话,那么,计入建安、财务等成本,雅居乐有望促使江北房价冲到15000元/平方米,明发城市广场开盘时,相较于周边楼盘,溢价达到3000元/平方米,而像雅居乐这种名企,通过产品的精心打造,溢价空间的把握将更加游刃有余。

南京网博机构总经理孙海表示,尽管南京房价近期已经有回落的迹象,此次高价地的推出必然会让市场一阵骚动,调控难度也会因此加大。

»专家视点

地价不降,房价难抑

调控当前,江北却连出两个高价地,在这个特殊时期,它对楼市走向会有怎样的影响?《金陵楼市》连线了上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭,他认为调控房价必须同时抑制地价,地价不降,房价难抑!

国家统计局数据表明:今年1—8月,全国房地产开发企业完成土地购置面积25691万平方米,同比增长37.9%,创2008年以来新高;土地购置费6017亿元,同比增长84.3%。按此计算,则土地成交均价较去年同期上涨33%;而1—8月份全国商品住宅成交均价只上涨3.3%。由此可以看出,今年的地价涨幅远超房价涨幅。

杨红旭指出,地价波动幅度大于房价,是近几年我国房地产市场的一个重要规律。在房价上涨期,地价往往涨得更快,从而助推房价,比如2007年和2009年。而在楼市调整期,地价下跌幅度明显大于房价,但对房价的拉低作用远小于楼市繁荣时对房价的推高作用,比如2008年。从成交价格上看,虽然今年高价地现象有所减少,但总体地价非但没降,反而有所上涨。今年以来很多优质地块的溢价率为50%左右,而100%—300%溢价率的地块比比皆是。

“如果地价涨势不能抑制,稳定房价的目标很难完成。”他说,从成本上讲,地价是构成房价的最重要的组成部分;从市场规律上看,在当前市场环境,绝大部分房企都愿意、也有能力使房价明显高于地价,以获得比较可观的项目利润。

他强调,调控房价,必须同时抑制地价。第四季度各地必须加快供地速度,尤其是房价较高、供应紧张的广州、北京和深圳等一线城市和南京等部分二线城市,从而抑制地价上涨。否则,将影响后续的住宅供应,而在供不应求的市场形势下,很难期望房价会明显下跌。

快报记者 葛九明 杨连双 周彤 文涛

一站式签约,房产商与限购细则赛跑

专家:南京限购细则“难产”本身已是调控

10月的最后一个周末,中海、保利等部分高端楼盘的销售率平均超七成。记者在现场看到,销售人员在催着购房人抓紧签约,之前还要交定金签订认购协议现在基本上是一步到位签合同,第二天就拿去鉴证。究其原因,是为了抢在“三套房限购”细则出台前把房子卖出去,以免发生变数。

10月30日,记者在中海开盘现场看到,现场设有专门的预售合同签约专区,当天不少人当场就将20万购房意向金转为认购金,并签了预售合同。“很多客户有两套及以上房产,我们会

赶在细则出台前提前签约并送去鉴证。”现场一位工作人员说。同一天开盘的保利香槟国际也采取了提前签约的做法,也是为了规避“三套房限购”的影响。

11月1日,记者从华侨路房地产市场了解到,截止到当天,三套房仍然可以继续办理合同鉴证。南京房地产市场管理科相关人士告诉记者,限购细则出台前,三套及以上购房默认为正常登记、鉴定、领取房产证。房产交易市场一工作人员透露说细则很可能近期就会出台。

事实上,9月29日,楼市新政二次调控出台已要求实行限购,如今,一个月过

去了,南京细则依然“难产”,到底何时出台?南京工业大学房地产管理系主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华博士认为,南京限购细则迟迟未出,从某种程度上表明,相关政府部门本身对调控的目标仍不太明确,目前正处于纠结之中。

限购属于行政手段,一旦真正限购三套房,对市场打击较大,如果细则迟迟不出台,江北却诞生天价地,就会释放出房价不会跌的假象,这与调控的初衷完全相悖。在吴翔华看来,细则何时出台本身已经成为市场一根紧绷的神经,它对市场已经是一种调控手段了。 快报记者 费婕 实习生 王培培

诚基·百家湖小公馆挑高办公走俏

目前很多省市开始执行限购政策。住宅遇寒时,商业地产却风生水起。在南京,地段好的办公房成了投资的新热点,江宁百家湖商圈的诚基·百家湖小公馆的销售热力不减,悄然走俏,成了新政后楼市的黑马。

据项目负责人介绍,近期来看办公房的人数的确明显上升,很多客户选择了区域位置优越的办公房作为投资对象。

准备创业的陈先生则对其挑高办公户型很满意:“5.9米挑高层能保障上下层的采光,一楼办公、二楼居住,也可以自己留一个办公房,其他的出租。这边坐上地铁直接就到新街口,距离软件园、总部基地也不远,见客户、谈业务非常方便。”

除了挑高办公产品受到青睐,连商铺都火起来了。诚基·百家湖小公馆一套

总价近500万元的沿街商铺,有投资客甚至一次性付款。

诚基·百家湖小公馆位于江宁开发区百家湖商圈的中心,地铁1号南延线百家湖站地铁口。南部新城的启动,已经带动起百家湖周边商圈的快速发展,金鹰国际、1912街区早已进驻,江宁开发区总部基地也就在百家湖商圈。(周映余)

名城路开工,名城世家5分钟直通奥体

10月31日上午9点,南京市雨花台区2010年重点工程建设项目之一的名城路开工。该路打通了城南小行片区与奥体的直达通道,今后从金浦名城世家走420米就可连入奥体大街,5分钟就可到奥体。

雨花台区住建局张虎局长在开工典礼上表示,多年来,雨花台区对外交

通状况已经得到明显改善,雨花台区地块位置逐渐纳入主城概念,但由于小行安德门一片支路较多,明明与奥体、南部新城距离都不远,但由于中间未能打通,还未能畅达。酝酿已久的名城路将再次推进雨花台区的快速交通进程。

据了解,名城路西接河西奥体大街,东至宁丹路,目前实施的是凤台南路至

小行路段,它的开通使得奥体片区至夫子庙的时间由原先的40分钟车程缩短至15分钟,将河西—城南—夫子庙—新街口有机连为一体。名城路一期自凤台南路至小行路段总长420米,路幅宽度50米,两侧设绿化带各13米,双向六车道,总投资额1900万元,建成后是一条快速景观形象大道。(孙洁)



52100222 52100333

不限购 买了就赚

可办公可自住可投资可出租,1层空间2套房子,双门进户双份收益

5.9米挑高94m²办公+临街商铺+4.9米挑高47m²酒店式公寓/全城热卖!

项目地址:南京市江宁开发区天元中路128号双龙大道与天元中路交界处向东200米

售楼地址:南京市江宁开发区利源中路230号

开发商:南京诚基建设有限公司

