

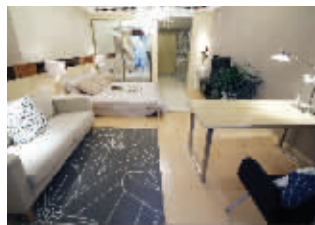


防通胀,难得一“寓”

城市之光国际公寓9800元/平方米起

五年前,一万元单价我们投资新街口小户型;两年前,一万元单价我们投资河西小户型;现在,一万元单价我们还能且只能投资江宁小户型!

地铁口、成熟配套、大学城、低总价、住宅类性质、高成本精装修、金陵饭店物管、五星酒店大堂……环顾眼下的南京楼市,没有哪套小户型能够像城市之光国际公寓这样集结了小户型能有的一切优点!这样的小户型也因此被楼市专家们称为通货膨胀预期下最保值的小户型!



城市之光国际公寓效果图

机会难得

投资人看这里——
CPI高企,投资房产最保值

近期央行再次上调存贷款利率0.25个百分点,“这是近年来六次上调准备金率一次加息之后的又一次重要货币政策调整,显示货币政策加速回归常态化。”国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松在接受媒体采访时表示,超前性地在2011年上半年物价高点到来之前进行紧缩,有利于抑制通胀。

基于明年物价“前高后低”的基本判断,巴曙松预计,明年一季度很可能是政策调整与出

台的密集时期。政策出台节奏会呈现一个标准式的动作,称之为“三率齐发”——即法定存款准备金率、利率与汇率。

那么,通货膨胀预期下,投资人该如何实现资金的保值增值?事实上,现在的投资渠道有限,不是楼市就是股市。而据相关数据显示,散户进入股市,9成人都是亏本的。而投资房产,百分之百是赚钱的。从长远来看,房子保值增值不可避免。

首次置业者看这里——
加息、限购,买房宜早宜小

面对目前市场加息,楼市限购等情形,不少业内人士表示目

前是首次置业者买房的好时机。

尽管南京细则尚未出台,但是房价上涨的势头却得到了有效遏制,首次置业者有机会好好地选房。业内人士分析说,一旦政策松动,市场肯定会快速好转,到时候房价又会会上涨。在这样的市场低谷,才是自住客入市的好时机。

对于年轻的首次置业者,业内人士建议:“现在的房价很高,很多年轻人都很难承受。在这样的情况下,应该考虑先买小户型。这样在经济上既可以承担,又可以享受房价上涨带来的收益。”但在选房时,最好选择地理位置较好,交通比较便利,配套比较齐全的房子。

品质难得

江宁里程碑式的小户型

“我们所追求的目标是从图纸设计就开始精益求精,一定要让产品拿得出手,有自己独特的亮点,做江宁最好的小户型。”城市之光营销总监张亮表示。

为了达到这一目标,在对项目规划设计前,城市之光开发团队特意到上海杭州等城市看了很多豪宅项目,也研究了很多城

市的精装修公寓,然后取长补短对城市之光的产品进行了一个很高的定位,任务就是赚到合理利润的同时,把产品当作一幅作品来塑造,成为江宁楼市的一个里程碑。

城市之光国际公寓总高100米,12.5万平方米的总建筑面积是江宁最大的单幢体量,主体建

筑由四层裙房和折板式高层组成。裙楼一至三层打算引进奥特莱斯购物中心,将进驻众多一线品牌商家,将来为高端业主提供所需配套。裙楼第四层规划招商引入大型品牌茶餐厅、大型品牌健身连锁等高档业态。业主私享会所中设置红酒雪茄吧、影视吧等特色高档配套。

屋顶配备花园和高档泳池的小户型

除了本身的商务配套之外,城市之光在立面和大堂设计上都追求品质感,立面设计上采用全幕墙处理方式,以高档石材与玻璃幕墙相结合,通过两种材质的对比统一展现建筑的纯净与大气。入户大堂、走道和公共休憩空间均以五星

级宾馆标准打造。“除此之外,还有屋顶花园、高档屋顶游泳池,还请了金陵饭店物管公司,不管是刚需也好,投资也好,以后业主一进入大堂,就会有很强烈的仪式感和尊贵感。”张亮解释说,城市之光国际公寓

的定位是:购买城市之光,脸上有光;入住城市之光,脸上有光;城市之光,为江宁争光。“我们要打造成江宁第一流的高端公寓,未来会引进更多高学历、高素质人群,对于这些人购房,公司还要设置特别的优惠。”

比住宅更懂享受,比酒店更懂生活的小户型

与此同时,作为精装修交付,城市之光装修过程中非常注重细节,除了外立面的高端、大堂的气派、配套的齐全外,在房子本身也下了很大功夫,主

力户型开间4.2米,层高3米,“我们的小户型要做得比住宅更懂享受,比酒店更懂生活,对于很多买来过渡的年轻人来说,入住这样的房子是非常舒

适的。”张亮表示,在装修和材料运用中,城市之光就不高不就低,在成本允许的范围内都首选高标准。

潜力难得

省时间——2分钟即达地铁

“地铁盘”这一概念凭借优秀的生活配套,便利的交通条件,以及巨大的升值空间,被越来越多的楼盘所运用。其实,严格来说,一般离地铁步行时间5分钟以内的楼盘才是真正意义上的地铁盘,升值空间也最大。

城市之光国际公寓距地铁一号线龙眼大道站出站口仅

200米,步行时间2分钟左右,周边配套成熟,较一些距离地铁口10分钟、15分钟甚至20分钟的楼盘,城市之光国际公寓可谓纯正地铁盘,拥有真正便利的出行条件,居住者可以凭借轨道交通掌控出行时间,与城市生活无缝对接,升值空间自然年年看涨。

省成本——住宅类性质,民用水电

城市之光属于住宅类性质的酒店式公寓。接入的是民用水电。因此年轻人购买城市之光的居住成本很低,周边配套成熟,楼下就有肯德基,生活方便。以目前地铁楼盘的租金上涨行情,交付时租金基本可以抵消月供,把原来付

房租的钱用来付月供,又坐享每年10%以上的资产增值,生活就轻松了,收入进一步增长后,可以将房屋快速出租给他人。因为总价低,交易税费套用住宅标准,也可以很方便地出手变现,可谓住、租、卖左右逢源。

省心——年租金上涨达20%

随着地铁一号线南延线的开通,江宁融入主城的速度大大加强,整个江宁租赁市场持续升温。又到年底了,记者从江宁一些中介门店获悉,江宁地铁周边的新楼盘2011年的租金纷纷上涨了20%,这一利好消息给投资人吃了定心丸。

城市之光国际公寓,紧邻地铁口,周边配套成熟。江宁大学城12

所高校、20万师生;科学园内南汽集团、印度塔塔、美国联邦快递、法国雷奥等国内外名企大量才智精英给城市之光国际公寓输送源源不断的优质租客群,加上本身是精装并自带全套家具家电,公共部位装潢标准和物业管理均上档次,租金的快速增长相当有保证。

本版撰文 快报记者 费婕

专家解读

65年产权为何与70年产权一个样

65年产权酒店式公寓与70年产权究竟有何差别?记者就此咨询了南京房地产交易市场的相关人士,该人士介绍说,除了产权年限少5年之外,65年产权的酒店式公寓在各项费用上与70年没有区别,购房人无需承担多余的购房和卖房成本。

该人士解释说,按照南京市最新的购房政策,买卖双方需要承担的费用上,65年产权的酒店式公寓

和70年完全一样。比如卖方需要承担的营业税附加均为:超过五年(含五年)的免征营业税及附加,不足五年的差额征收(计税价格-购买原价)×5.55%。土地增值税均免征,交易过户手续费均为3元/平方米。买方需要承担的税费,65年和70年的也是一样:契税均是参照住宅标准缴纳,交易过户手续费均为80元/套。

酒店式公寓交易税费								
用地性质	卖方税费				买方税费			
	营业税及其附加	个人所得税	土地增值税	交易过户手续费	契税	交易过户手续费	房屋产权登记费	
纯住宅(70年产权)	超过5年(含5年)免征,不足5年差额征收(计税价格-购买原价)×5.55%	核定征收1%或查征收20%	免征	3元/㎡(房改房100元/套)	参照住宅标准缴纳	3元/㎡(房改房100元/套)	80元/套	
酒店式公寓住宅(65年产权)	超过5年(含5年)免征,不足5年差额征收(计税价格-购买原价)×5.55%	核定征收1%或查征收20%	免征	3元/㎡	参照住宅标准缴纳	3元/㎡	80元/套	
酒店式公寓(非住宅)	第一种方式	差额征收(计税价格-购买原价)×5.6%	差额20%	差额30-60%	5元/㎡	全额3%	5元/㎡	550元/套
	第二种方式	全额征收×5.6%	差额20%或全额1%	全额3%	5元/㎡	全额3%	5元/㎡	550元/套

垂询热线:025-52168666