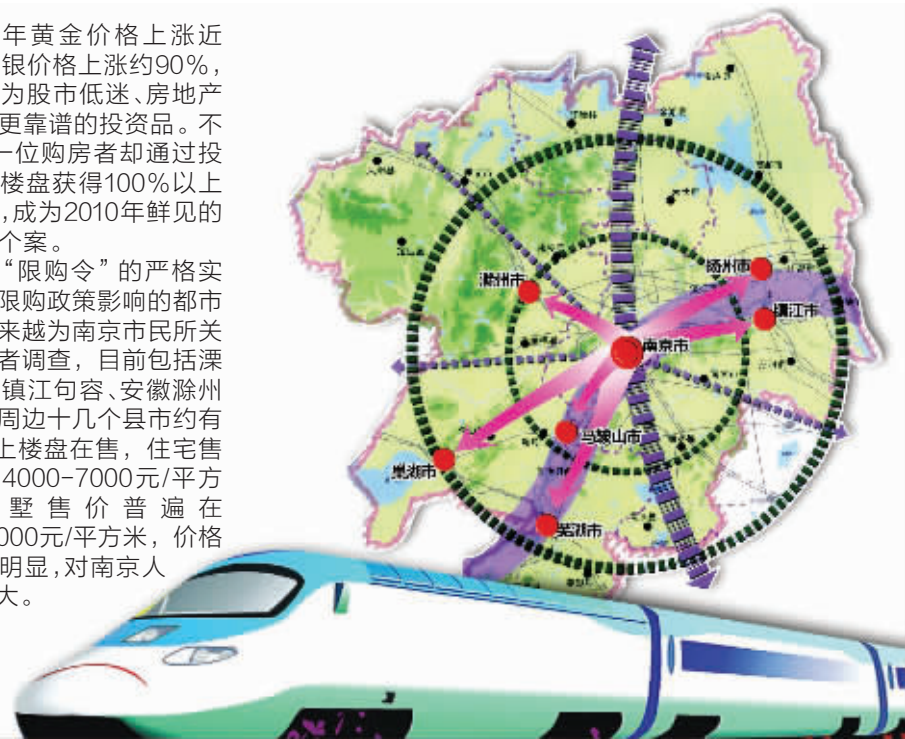


投资都市圈别墅一年赚一倍

## 南京人够得着的最后一块价格洼地

2010年黄金价格上涨近20%，白银价格上涨约90%，被大众视为股市低迷、房地产调控时代更靠谱的投资品。不过，南京一位购房者却通过投资都市圈楼盘获得100%以上的年收益，成为2010年鲜见的成功投资个案。

随着“限购令”的严格实施，不受限购政策影响的都市圈楼盘越来越为南京市民所关注。据记者调查，目前包括溧水、高淳、镇江句容、安徽滁州等在内的周边十几个县市约有200家以上楼盘在售，住宅售价普遍在4000-7000元/平方米，别墅售价普遍在6000-15000元/平方米，价格洼地优势明显，对南京人吸引力极大。



高铁拉动南京1小时都市圈崛起 制图 李荣荣

## 投资溧水别墅一年赚1倍

据南京一家地产研究机构统计的非公开数据，2010年南京商品住宅累计成交均价10253元/平方米，同比增长40.47%。投资房产的高收益率依然存在，但均价过万的门槛，以及随之提高的首付比例、利率水平，已让不少购房者望而却步。

王女士是众多房产投资者有远见的一位。2009年底，王女士以4000元/平方米的单价买入溧水恒大金碧天下一套180平方米的别墅，总价只用了72万元。在当时，这个价格连江北一套100平方米的普通住宅都买不到。到了目前，金碧天下暂时无别墅销售，不过二手房市场上，类似别墅的单价已经有8000元/平方米甚至更高。在不计算税费成本的前提下，仅用一年左右时间，王女士赚了70多万，超过100%的收益，远远高出南京40%的房价涨幅，也超过了时下正当红的白银投资收益。

## 用面粉价去都市圈买面包

这样低投入、高回报的好事还有没有？记者调查了解到，2010年，南京都市圈各家楼盘均

有不同程度涨幅。不过，与南京相比，都市圈房价仍处在洼地。

举例来说，位于句容市区的世茂花园目前在售74-150平方米住宅，单价在5000元/平方米左右。周边维也纳花园、香江丽景、德院上城等住宅售价也普遍在5000-6000元/平方米。

在溧水，恒大金碧天下目前正在售的精装修住宅，均价也仅为5000元/平方米，最低起售价仅为4600元/平方米。在南京北部的安徽，金太阳鹭港别墅的单价仅有7000-8000元/平方米，蒙特卡利纯独栋的单价也仅9000元/平方米起售。

“住宅4000-6000元/平方米的单价，甚至还包括精装修在内；别墅8000-10000元/平方米的价格，几乎就是南京相同物业形态的地价水平。”易居中国信息咨询部经理周颖比喻说，去都市圈置业，相当于用南京的“面粉价”去都市圈买“面包”。

而自从纬七路过江隧道通车、地铁3号线开工后，震荡中的江北房价也尚未跌破八千关口，当南京再无谷底价，都市圈楼盘或许是南京人能够得着的最后一块价格洼地。

## 【买房宝典】

## 大交通+配套是置业关键

不过，周颖也提醒到，虽然目前都市圈楼盘的价格相对南京来说比较低，但南京市民如果购买这些物业，也要实地考察该项目是否具备长期居住条件，这关系到物业未来的二次出售。

周颖认为，未来是否有轻轨抵达，高速公路是否通畅，是决定购买1小时都市圈楼盘的第一条件；其次，该楼盘地处县市生活区内，还是景观区内，生活配套是否到位；在大交通配套到位的前提下，项目是否为品牌公司打造，则是后期品质和增值的另一保障。

网博机构总经理孙海认为，支撑一个区域房价上涨的根本原因在于当地的城市规划、交通利好、基础设施、产业格局的升级等多方面因素，河西的房价能从当年的四五千元上涨到今天的两万元上下，依托的是近年河西新城的崛起。这些判断房产升值的客观因素，也是市民判断都市圈楼盘有无升值前景时需要参考的条件。

快报记者 杨连双

## 南京春交会 12家都市圈楼盘来宁吆喝

2011年南京春季房地产商品交易会（简称春交会）进入紧张倒计时阶段。据组委会发布的最新消息，截至3月31日，本届春交会共吸引了南京及周边区域30多家开发商参展，参展楼盘达50多家，其中有12家是都市圈楼盘。

本届春交会突出“地产民生”主题，契合“买家时代”购房

元年”的市场大背景。而据组委会统计，从参展楼盘的物业类型看，普通住宅楼盘达到40家，所占比例超过8成；价位在15000元/平方米以下的房源约为60%，主要定位为刚需。

值得一提的是，本届春交会吸引了有史以来比例最高的都市圈楼盘以及商业办公项目参

展。这些都市圈楼盘来自高淳、溧水、句容、安徽、淮安等区域。“都市圈楼盘往年参展量顶多四五家，而今年达到12家。显而易见，这些楼盘都是为了吸引南京的投资客。”组委会有关负责人分析。

在业内专家看来，春交会后，南京楼市的走势将更加明朗化。

快报记者 费婕

## »播报

## 大牌暗战都市圈

在限购时代，南京投资人开始转舵都市圈。比投资人更有预见眼光的开发商动得更早。据了解，恒大、保利、万达、亚东、碧桂园等品牌房企早已开始拓展都市圈商业和旅游地产市场。

## 大牌抢占都市圈稀缺地段

“前两年，天目湖景区门口的小吃店都是低矮平房，现在全变楼房了。”一位业内人士感叹，随着溧阳政府大力打造天目湖5A级景区，周边的旅游地产、商业地产发展也是如火如荼。记者走访发现，天目湖景区周边大大小小的旅游地产项目不下10家。

不仅是溧阳，受高铁、城际沿线带动，南京辐射的周边旅游资源优越地区的旅游地产和商业地产也已迎来品牌时代。去年开始，不在限购范围的常州有了万达广场，4万元/平方米的商铺也销售火爆；继溧水恒大金碧天下、淮安恒大名都之后，恒大86万平方米建筑面积的城市综合体又在丹阳启动；碧桂园在滁州、句容再添新旅游地产项目；保利地产则在常州、连云港、无锡等地大手笔拿地；亚东建设去年悄然进驻天目湖开发起旅游地产；江苏美加开发有限公司继南京东郊茅山的“东部假日”项目后，又在淮安金湖的荷花荡启动新旅游地产项目；就连世联地产也将代理业务拓展到溧阳等三四线城市。

而在天目湖景区门口，恒丰集团（香港）有限公司也前来掘金。该公司投资的天目湖城市广场，包含产权式温泉酒店、70年产权的度假宅院和商业集群。

## 大牌来了购房信心更足了

去年底，亚东建设收购的涵田半岛别墅，60席观景湖岸别墅，因为湖光山色尽收眼底的地段，总价大多千万打头，至今已卖掉20多套。尚未开盘的天目湖城市广场，也已有不少宜兴、常州和南京的投资者关注。

一位曾在南京新联广房地产销售有限公司任职的业内人士告诉记者，目前他已经自立门户，主要接手丹阳、镇江、扬州、安徽滁州、句容等地的旅游地产营销代理业务。在他看来，“限购尚未波及这些南京周边城市，市场仍然非常活跃，因此大牌开发商乐意进入，而品牌效应都能招揽大批购房者，我也不愁客源啦！”

“如果调控持续一两年的话，旅游地产无疑是未来投资掘金的热门物业。”有业内人士预测。目前万科高调开拓深圳旅游地产，龙湖打包展示全国旅游项目，世茂想将旅游地产单独上市。另有数据显示，近27个城市目前把旅游作为支柱产业或者主导产业，旅游地产一片开发热潮。

快报记者 周映余

## »问卷

## 欢迎参与都市圈置业调查

- 楼市调控趋紧的情况下，您会选择何种投资手段？（可选1-3项）  
房产 黄金 股票 其他
- 近郊“一小时都市圈”楼盘不受此限购影响，您是否会考虑购买？（单选）  
会 不会
- 预计何时出手购房？（单选）  
半年内 一年内 一年后看 其他
- 购买此类产品是出于何种目的？（单选）  
自住 改善住房 用于投资 养老 其他
- 您的意向区域是？（可选1-2项）  
镇江、扬州等三线城市 句容、溧水、高淳等 南京周边安徽中小城市
- 您认为，决定异地置业的因素有哪些？（多选）  
政策 价格 交通 户型 环境 品牌 其他
- 倾向于何种产品？（单选）  
小高层、高层 花园洋房 大平层 别墅 旅游度假产品 其他
- 您心目中的近郊楼盘均价是多少？（单选）  
5000元/㎡以下 5000元-10000元/㎡ 10000元-15000元/㎡ 15000元/㎡-20000元/㎡ 20000元/㎡以上

## 【参与通道】

在进行都市圈置业调查的同时，我们也会定期发布有关都市圈置业的相关信息。如果您有在都市圈置业的想法或疑问，可与我们联系。联系方式与问卷反馈的通道相同，具体如下：

来信请寄：南京市洪武北路55号置地广场1804室 邮编：210000  
email: kb-jls@163.com  
热线电话：84783628 84783545

## 苏宁·名都汇：地铁边的主城新节奏

苏宁·名都汇位于迈皋桥核心腹地，周边商业街、超市、卖场、医院、学校、银行、通信网点等一应俱全。更难能可贵的是，项目所在的迈皋桥商圈，恰处于中央门商圈与晓庄新商圈的纵横辐射带，10分钟城市核心半径。

据了解，苏宁·名都汇目前“小高层住宅系”产品主打80㎡

榜样2房，100-118㎡给力3房，全功能户型设计，兑现一步到位的置业梦想。该系列产品采用高档真石漆立面工艺，一梯两户格局；全明设计，南北双阳台，主卧超大飘窗，户户设置独立储藏室。更有少量的舒适顶跃，超大露台设计。

此外，全新酒店式公寓产品名都汇·领寓即将绽放，其主力

面积集中在40-60㎡，4.8m的挑高loft，可分割为上下两层的复式格局。

作为双地铁物业，苏宁·名都汇不仅临近地铁1号线迈皋桥站，15分钟即可到达新街口，而且未来的1号线北延线与7号线的晓庄站距离项目非常近。同时，12条公交线路环绕周边，项目距城际交

通枢纽火车站、长江二桥仅10分钟车程。

值得一提的是，苏宁·名都汇项目营销中心现正举办“幸运大转盘”活动，3月26日至4月10日，凡成功认购一套苏宁·名都汇房源的客户均可参加该活动，有机会赢取价值10000元礼品。

(周彤)



苏宁·名都汇是双地铁物业