

“价值投资者”与“青奥股”的对话

从10年前的大农场,历经多年耕耘,仙林已经成为全南京公认的人文价值高地。面对强大的降价潮,仙林中心板块相比于江北、江宁等显现出更强的抗跌实力。对仙林的开发商而言,品质的战争远比价格战来得重要。

仙林楼市,拿什么致敬人文高地?



快报《金楼市》记者肖文武
A: 高科荣域置业顾问孙鑫

是最贵的,但却是在产品细节的打磨上花费大量心思的品质型住宅。

Q:“全景星空叠墅”很生僻,能具体解释一下吗?

A: 高科荣域首次推出的产品全为6-7层的电梯叠加别墅。项目通过巧妙的空间划分,将前庭、后院、地下室、景观露台、阳台、设备平台、楼顶花园等赠送空间划分到各户,基本上每一户家庭都能坐在家中享受360度仙林星空美景。

Q:200多万总价的产品选择范围很大,买高科荣域会更划算吗?

A: 现在我们的产品暂时没有明确定价。产品最大的亮点是高赠送的户型设计。高科荣域叠墅部分一栋建筑共有七层。“一跃二户型”,赠送地下室、庭院、入户花园;“二跃三户型”赠送空中庭院、露台、地下室;四、五层为赠送设备平台、阳台的大平层……

Q:仙林高端项目不少,多了或少了高科荣域有何不同?

A: 高科荣域打造“仙林精质主义生活标杆”,走高端路线并不是一种攀比。除了高科置业一贯对品质的追求,也是由仙林的发展状况决定的。高科荣域在仙林中心,不一定

继河西新城之后,南京第二大新城“南部新城”与我们的距离再次拉近!在南部新城大城市规划的背景下,南京南部将成为真正的CBD中心,而百家湖板块作为江宁新市区核心区更是具备这一条件。

江宁新市区核心区在哪儿?



快报《金楼市》记者费婕
A: 同曦胜泰华府置业顾问邱云

求,凭借着完善的商业形态,多元化的经营管理方式,它完全有能力对雨花台、溧水、马鞍山等周边城市甚至主城区产生辐射力,未来发展前景十分诱人。同曦集团连同其他单位规划的大型商业商务项目,综合计算其总量,将超过新街口。

Q:这样的小户型为何江宁难得一见?

A: 同曦胜泰华府是同曦地产精心打造的单身公寓,主推32-80㎡小户型,70年产权,民用水、电。创新地采用立面空中花园设计,充分体现了现代主义建筑对于高密度条件下生活空间的品质追求,使绿化与建筑自然融为一体。同时一改以往单身公寓间接采光的传统做法,采用过道自然采光,既确保整体结构新颖,又减少公摊电费,最大限度减少资源浪费,个性、低碳两不误。

在户型设计上,同曦胜泰华府别具匠心。户型朝南多,朝北少,阳光充裕。采取局部挖空手法形成空中花园,形成大面积景观阳台,多一个小空间,大大增强了空间功能性,提升了建筑外观及品位。

Q:百家湖商圈规模真的大过新街口?

A: 百家湖板块定位为南部新城商业核心,这里正在形成一个新的商业中心:以同曦鸣城为中心的百家湖商圈。同曦假日百货近在咫尺,同曦万尚城(大都会项目)、金鹰即将落成。独属高端商务楼,畅享五星级酒店配套,电影院、大酒店应有尽有。百家湖商圈的建成不仅能够满足整个江宁的商业需

青奥会前,河西CBD二期大部分项目将完成主体建设和外立面装修,部分项目投入运营。在短暂的时间内对城市高密度的投资和改造,使城市的功能、交通、景观以及环境、管理、运行机制发生重大的变化。

青奥受益盘是怎样炼成的?



快报《金楼市》记者费婕
A: 宋都美域置业顾问张苗

业和商务氛围更加浓郁。据悉,CBD二期地区的很多项目本身就是企业的总部大楼。由于众多金融机构进入CBD一期,金融集聚效应已初步显现,而省市市政府也提出要把河西新城打造成“泛长三角区域金融集聚区”,因此,成就一个高规格的“金融城”,已列入河西CBD二期地区的发展计划。未来的“金融城”项目分为两个地块:一个地块与南京国际博览中心隔街相望,另一地块则紧临江山大街青奥轴线。此外,河西CBD二期在“向上长”的同时还要“向下挖”,对地下空间提前做出了整体规划,所有地下空间都能贯通,为将来发展地下商业配套做好铺垫。

Q:目前项目周边基础配套如何?

A: 宋都美域地处河西核心地段,是河西中部地区不可多得的准现房高档住宅小区,项目周边交通、生活、学校、商业等配套设施齐全。

Q:青奥城的建设将带来哪些直接利好?

A: 随着2014青奥会的临近,毗邻青奥村和CBD二期的宋都美域,其周边配套的商

Q:宋都美域目前有无买房优惠?

A: 宋都美域1、5、6号楼中的133、141平方米两种户型,总价减25万再送5万元的车位抵用券。项目现主要在售7号楼王,面积180-310平方米,主要户型有201、230、301平方米的平层以及276平方米的跃层,总价500多万起,房源2011年年底精装修交付,精装标准7000元/平方米左右,均价27000元/平方米,全款96折,按揭97折。

按照下关区的十二五规划的发展目标,2015年下关将成为南京六个主城区中城市面貌变化最大的区。未来5-8年内下关滨江这片土地上将会发生翻天覆地的变化,让“菜篮子”彻底变身为“现代化滨江新城”!

探究“豪宅首付38万起”真相



快报《金楼市》记者胡海强
A: 世茂外滩新城置业顾问吴慧

配套何时能升级?
场景2:世茂外滩新城售楼处沙盘

Q: 目前很多读者都很关注项目周边的环境,包括卫生、交通、购物环境、安全隐患等等,未来世茂外滩新城对于生活环境的规划是怎样的?世茂外滩新城沿街商业能改变目前的状况吗?

A: 首先要告诉你一个好消息,我们世茂外滩新城希尔顿酒店在12月初即将正式开业,作为“世茂·外滩99”的重要组成部分,希尔顿酒店的人驻提升了整个板块的价值;另外未来我们还有定位高端的世茂3D影院,将提供前所未有的影音震撼,世茂外滩新城业主可以在家门口感受到电影带来的快乐和满足。“世茂·外滩99”打造的南京前所未有的公馆式商业群落也即将对外招商,届时会有世界品牌的商家入驻,让我们的业主在家门口就能享受到满意的购物之旅;还有很多配套都在提档升级,同时,下关区政府对板块投入了很多人力、物力、财力来进行升级改造,区域的改变指日可待。

产品为什么更刚需?
场景1:世茂外滩新城86平米两房样板间

Q: 众所周知,世茂外滩新城之前一直是以大户型为主,一期最小户型都是90多平方米的一房,这次推出86平米的两房产品,是基于什么原因?相对于之前的产品在户型设计、用材等方面有什么变化?世茂外滩新城未来6号楼也将推出类似产品吗?

A: 世茂外滩新城在一期推出之后,得到了很多购房者的青睐,这次二期17号楼推出了86平米的两房产品,主要是为了满足刚需、婚房的需求,在这里(样板间)你可以看到我们这种户型布局方正,空间利用率高,厨房宽敞实用,阳台的采光比较足,而且客厅连接超大景观阳台,生活空间也比较大,卫生间采用了明卫设计,更健康、更舒适,主卧是朝南的,配备了独立飘窗的设计,一来采光性更强了,二来可以看到南京城和长江的美景。

明年我们6号楼也要开始卖了,主力户型在88-256平米之间,一房、两房、三房和四房都有,亮点是大面积景观落地窗,这在南京已经很罕见了。

并且在装修品牌的选择上,将比一期超越更多,品质不亚于南京目前在售的滨江豪宅仁恒江湾城。

小区如何更安全?
场景3:世茂外滩新城小区内

Q: 在小区安全方面,物业公司承担着相当重要的角色,在世茂外滩新城,请问世茂物业将怎么服务业主?

A: 世茂物业在全国都享有一定的名气,我们要求每一名员工在诚实信任的基础上与业主及客户进行交流与沟通,提供高效率、高品质、高水准的服务,同时我们为员工制定了质量目标,要求公司顾客满意度指数不低于80,三年内每年提高0.5;维修及时率95%;维修一次验收合格90%;三年内每年提高0.5%;有责投诉或责任事故次数不大于2起/年,投诉处理率100%,投诉回访率100%;一旦有失职之处,公司都会严肃处理。我们要求每一名保安牢记业主面容、牢记车辆牌号,严格登记出入车辆、人员,严格把控,做到防患于未然。

青奥会前,下关区政府和相关开发企业联手投入38.8亿元,对区域进行提档升级,鼓北财智广场助力这一轮的全面改造,并将价值潜力赠予业主。

解读主城百万元“融金”旺铺



快报《金楼市》记者胡海强
A: 鼓北财智广场置业顾问王璐

为什么要打造综合体?

Q: 玉桥、金桥等商业综合体已经占据了半壁江山,鼓北财智广场如何突围?

A: 金盛鼓北财智广场总建筑面积12万平米,集商业、SOHO办公等多功能物业形态于一体,我们要打造的是高端建材家具购物中心,同时融合商务、办公,将整体提升中央商圈的业态,打造中央商圈内的商贸商务中心。不同于玉桥、金桥,鼓北财智广场走的是提档升级的路线,无论是在形象方面、还是在商业业态方面,我们的目标是给市民呈现中央门地区领先的多功能物业。

项目投资潜力如何?

Q: 下半年这段时间以来,商业地产的热度似乎大不如前,在这样的情况下,怎样能让投资者选择鼓北财智广场?鼓北财智广场的投资回报率如何?

A: 我们项目推出的是面积为40-60平米的独立产权商铺,总价在百万以内,极具投资性价比。我的一位客户周先生果断地把原来投资在股市的资金转投到了鼓北财智广场的小商铺,他说:“商铺投资风险小,中央门人气旺,这里商铺面积小,总价不到100万,首付50%,还能直接把前两年12%的投资收益从首付中扣除,压力也很小。商铺8年就有60%以上的收益。我觉得没有什么可担心的。”客户对我们的认同是我们最大的收获。
(下转B35版)

“老商圈”形象如何改变?

Q: 金盛集团选址在建宁路打造鼓北财智广场是出于什么样的考虑?

A: 中央门“老商圈”的概念其实已经逐渐被淡化,为打造全新的城北商业中心,青奥会前,下关区政府和相关企业联手投入38.8亿元,进行商贸设施建设、道路基础设施建设、河道环境整治、绿地工程建设。

其中主要以建宁路区域为主,对中央门地区进行新一轮提档升级,打造中央门商务商贸集聚区,将中央门提升至城市第一商圈。

同时和燕路西延、建宁路快速化改造等多个配套工程即将启动,道路的拓宽和延长必然吸纳更多的优质商业配套聚集中央门,整体提升中央门商圈的档次和价值。

预计未来不久该地区将会成为下关产业转型升级的亮点区域、南京城北地区的商业中心和华东地区重要的商品集散地。

