

(上接B32版)

【是利是弊】 保值合同 并非天上掉馅饼

很多买房人乍一看,无论降价补差价还是无理由退房,应该都是一种较为靠得住的承诺,自己并不需要承担太大的风险。但在记者仔细分析后发现,为获得这种承诺,买房人仍需要支付一笔成本。

以大发燕澜湾推出的无理由退房为例,销售人员告诉记者,如果最终退房,大发燕澜湾方面退给买房人的将是首付和已经支付过的月供,同时还能得到同期的活期利息,以其108平米的户型为例,以单价1.2万元计算,首付则需(该楼盘要求首付3.5成)45.36万元,自2011年12月9日至2013年6月9日的一年半时间里,共需支付月供总额约为18.11万,以目前0.5%的活期利息计算,买房人在退房时除得到了63.47万元外,还能获得约3173元的活期利息。但如果购房人把这笔钱存入银行,按照同期定期利率(三年期)计算,则能获得约为8万元左右的利息。而选择一次性付款的买房人更不划算。不过,销售人员强调:“买房产与存银行毕竟是两回事。不能只看今年的市场情况。看的是一个长期,2013年房价肯定涨上去了啊。”

【专家观点】 “保值承诺” 应被给予掌声

对于这些名目繁多的“保值合同”,资深房地产专家李荣苗坦言,无论是降价补差价,还是无理由退房,都是一种无奈之举,没有任何一个房企愿意替消费者承担楼盘降价的风险,而且一般来说,由于考虑有可能带来较重的经营压力和财务压力,上市公司一般不会选择这种无理由退房或是降价补差价,但结合到当下很多大型房企在降价时对买房人极为强势和冷硬的做法,这些更为“亲切”的“保值合同”还是应该被给予掌声的。

同时他也提醒道,对于买房人来说,一份“保值合同”决不能是让买房人最终出手的全部原因,必须考虑到楼盘的各方面因素。

个中法律风险 不容忽视

江苏志仁律师事务所律师封顶则从风险控制角度提醒说,从这些楼盘的销售人员的表态来看,很显然开发商并没有深入地考虑到有可能出现的退房等极端状况。购买那些知名大型房企旗下楼盘风险较小,但对于只是中小房企成立的项目公司开发的楼盘,如果也推出这种“保值承诺”,买房人就要慎重了,考虑到当下的市场情况,一旦这些公司经营出现进一步恶化,无论是降价补差价、或是要求退房,都有可能成为不可能实现的维权诉求。

看房车

马鞍山、江宁、江北 免费看房

现代快报继续开通都市圈楼盘看房直通车,欢迎报名参与。为了确保座位,看房前请电话预约!

江宁、江北预约专线:13057513719

江宁专线:12月10日上午8:30发车。城市之光国际公寓→武夷绿洲→东渡青年城→托乐嘉花园。本周推荐:1号线地铁出口精装酒店式公寓,38万起,5年返租35%;保留门面房四套,40平方米-133平方米,清盘价带租约对外销售!

江北专线:12月11日下午1:00发车。精装临街门面1.1万起、商业旺铺13万起,生态别墅50万起。

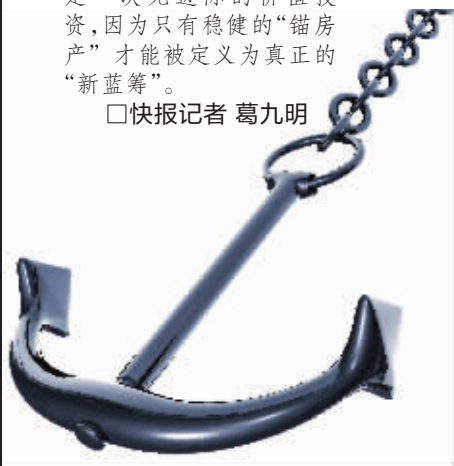
江宁、江北发车地点:华侨路成亨酒店门口。

马鞍山黄金门面、商铺预约专线:18951878558。发车时间:12月10日、11日上午8:30发车。

投资2012,备好“锚房产”

贯穿于2011年底“新蓝筹”南京地产实力榜评选始终的,是一次价值投资理念的深度传播。在当下经济大环境并不乐观的背景下,价值投资就是挖掘那些可以在预见的将来存在成长潜力的楼盘。投资人可提前“潜伏”,等待其在价值的逐渐释放。但“新蓝筹”评选又不仅仅是一次无边际的价值投资,因为只有稳健的“锚房产”才能被定义为真正的“新蓝筹”。

□快报记者 葛九明



“锚型投资”总能安全胜出

在今年不断进行波浪式震荡的投资市场中,“锚型投资”概念越来越站稳脚跟。所谓“锚”,即一个家庭资产中的低风险资产,以其作为锚,将家庭的资产之船固定住,蓄势待发。因此,锚资产也就是指那些风险较低、收益较为稳健的投资品种,有利于规避市场急剧变化所产生的风险。

映射于楼市,由快报“金楼市”发起,自本周三正式启动的“新蓝筹时代”大型评选活动,其实也是为了帮助快报读者能够找到未来更具成长性、更为稳健、风险更低的房产,来担当作为家庭资产中的“锚房产”。

这些楼盘的潜在收益率短期看来可能并不会很出众,但他们相较于其他楼盘抗风险能力更强;尤其在市场不景气、行情剧烈波动的背景下,这样的楼盘却能凭借优秀的安全性胜出。在限购不放松的背景下,挖掘到这样的楼盘并及时对家庭中的资产进行合理配置,应该被视为应对市场变化的应时之选。

为找到“锚房产”,自下周起,“金楼市”即将就别墅市场、大宅

市场、商业地产、刚需市场、新兴板块展开深入剖析,推出“发现新蓝筹”系列专题报道,通过解读未来别墅市场的中坚力量、大宅名盘的热销密码、商业地产的真实表现等多方面资料来描绘出一幅较为清晰的“新蓝筹投资指南手册”。

逆市日光盘大多获提名

自本周三开始,“新蓝筹时代”2011年度南京地产实力榜已正式启动,本次评选分为企业奖、楼盘奖和人物奖三大门类。企业奖有南京最具品牌影响力、最具发展驱动力房地产企业和最具产品竞争力房地产企业共3项大奖;楼盘奖则有分别针对住宅、商业地产的最具新蓝筹价值楼盘、最具升值潜力写字楼等9个大奖;此外,还设置了2010影响南京地产行业风云人物和金牌操盘手两个人物奖。

而在目前被提名的楼盘里面,我们可以看到中海凤凰熙岸、仁恒

江湾城、保利紫晶山、朗诗钟山绿郡等具备相当知名度美誉度的楼盘名字,又可以见到绿地紫峰公馆、万科金色领域这样具有突出性价比的“日光盘”。

【特别提醒】 三种渠道可参与投票

即日起至12月18日,快报读者可通过以下3种方式参与“新蓝筹时代”2011南京地产实力榜大型评选活动。

1.网络投票

快报读者可以登录都市圈网(www.dsqq.cn),在首页找到“现代快报2011南京地产实力榜投票”,点击进入评比页面进行投票,完成投票后提交即可。

2.邮件投票

kb-jls@163.com。

3.电话投票

84783545、96060



世茂滨江希尔顿酒店 12月8日正式开业

世茂集团,“滨江”豪宅模式的缔造者!希尔顿酒店集团,国际顶尖酒店管理品牌!他们之间的携手必然是一场强者的联合。12月8日,世茂与希尔顿再度牵手,于南京长江之畔,共同呈献一张备受世人瞩目的城市滨江名片。

国际五星级标准江景酒店

世茂滨江希尔顿酒店不是临江,而是和江景零距离。亲临更会发现,在拥有直面长江的开阔视野之外,酒店同时被世茂外滩新城约30万平方米的社区景观360°围绕,环境静谧、优雅。

步入大堂,充满韵律感的组合吊灯错落有致,巴洛克式圆柱大气恢宏,大量的落地玻璃的运用,让人无论置身大堂何处都仿佛置身于江景之中。走出酒店百步左右就能到达江边。加之,这里是秦淮河和长江的交汇处,风景更迷人。

酒店共有411间豪华客房,全部配以现代化设施,宽敞的浴室和

走入式独立衣柜,值得一提的是,绝大部分客房都拥有独立私密的阳台,充分保证观赏扬子江的视野。

国际一流的顶级硬件设施

据了解,南京世茂滨江希尔顿酒店的宴会设施水平和纽约、伦敦、东京已经不相上下,其中,南京唯一的一个无柱大宴会厅,就可让我们窥见一斑。这个会议室独立设计,可以无障碍进入,高7.6米,面积1100㎡,据说可同时容纳650位客人,也可以分割成三个宴会厅。除此之外,16个大小不一的会议室及宴会厅同时面向更多的商务会议。不仅如此,四个风格迥异的餐厅和酒吧可谓丰富多彩,酒店顶层的明轩中餐厅以高端广东菜与淮扬菜为主,12间全江景包房,一样可以饱览扬子江全景。

据悉,世茂集团还将推出滨江公馆式商业街——世茂外滩99。(胡海强)

60㎡花园+80㎡阳光地下室+电梯 加39万即刻享有

仙林中心区的港式豪宅恒基玲珑翠谷近日加推压轴臻品“精工电梯叠墅”,仅需比平层洋房多花39万,就可拥有带阳光地下室、前后花园、下沉式庭院等多重超值空间的首层复式房源,超高的性价比、优越的舒适度引发购房者热烈追捧。上个双休日两天就有逾40组客户到访。

据该项目相关负责人介绍,本次加推的花园洋房产品将全面彰显港式豪宅的生活尺度和空间体验。以96㎡的平层洋房为例,客厅开间阔达4.2米,面积近20㎡,在同面积段的产品中堪称罕见;主卧开间3.6米,面积18㎡,更带有大尺度的飘窗;南向近2米进深的景观阳台,将小区内部的园林景观及外部的山景引入室内;最为超值的是,该户型还享有双重赠送空间,可延展成尺度优越的“2+1”房。

令购房者最为振奋的是,仅需加39万,就可以由平层洋房升级为带有前后私家花园、下沉式庭院

以及阳光地下室的别墅级的复式生活。该房源位于5号楼首层,一层面积约99㎡,3米层高的阳光地下室面积约79㎡,还带有人户花园、大进深阳台、前后花园及下沉式庭院等多个私享空间,足以媲美有天有地的别墅生活。

【活动抢鲜报】 《Vogue》联手牛尔 17日上演彩妆盛宴

12月17日,恒基·玲珑翠谷现场售楼处将成为南京的时尚最前沿。

被誉为“时尚圣经”的《Vogue》时尚杂志,将携手牛尔美容开展护肤美容讲座,现场进行彩妆演示,讲解美容护肤知识,让到访客户体验引领时尚潮流的港式生活。

另据了解,连续参与四场现场活动并加盖印花的客户,还能参与2012年1月8日现场举行的终极抽奖,赢取多部iPhone4s等终极大奖。

够炫! 卧龙湖概念公寓新发布

12月6日卧龙湖举办半山半岛炫公寓产品发布会,炫公寓是30位美国顶级大师耗时1年的杰作,以国际视野体现包容、圆润、融合的东方精神。

本周卧龙湖公寓的登场倾倒全城,新颖的概念公寓经过美国顶尖设计大师耗时一年精心研磨,设计充满亮点——圆形建筑、流线空间、360°全面观景、小户型最大开间竟然能做到5.3米。并且,卧

龙湖国际社区首创的卧龙湖半山半岛炫公寓还打破固有模式,采用波浪形、圆弧形线条,来营造更加开阔的视野。

伴随此次项目解析和样板间间的公开,卧龙湖炫公寓将在近期正式开售。卧龙湖半山半岛炫公寓即将推出的主力户型为70㎡-110㎡,开盘价会非常理性,低总价、不限购的优势,已经吸引了不少“炫粉”前来预约登记。(杜磊)

4460元/m²起拥有幸福 碧桂园·城市花园精装三房将上市

碧桂园·城市花园接连为南京市民带来“惊喜”,12月3日加推的近百套86㎡-118㎡的毛坯三房让心仪好房被“抢走”的市民重新燃起希望,据悉,12月中旬,该项目将推出近百套86㎡-118㎡的精装三房,仅4460元/㎡起,超值总价必将圆更多市民的“幸福优居”梦。

在三房的户型设计上,碧桂园

城市花园依托集团19年的造“房”实力,将80多平方米的有限空间设计成三室两厅。双阳台设计不仅采光好,视野开阔,还能摆放闲置的家庭用品。因此,86㎡-118㎡户型自开售至今,一直是“当红产品”。据了解,参观市民对碧桂园·城市花园样板房的装修效果都十分满意,其简约但不简单的欧式风格,既适合家居又能彰显个性。

鸿意万嘉 1号王座12月10日加推

纯刚需定制社区鸿意万嘉,60平米-70平米-80平米纯刚需定位,受刚需一路捧场。现鸿意万嘉2号楼年内全面收官清盘,经典户型的最后超值入住机会。据悉,1号楼12月10日荣耀加推:82平米通透两房、105平米精雅三房、113平米典雅三房,全面满足各派刚需要求。

63平米落户定制两房,总价66.8万起,紧凑有序空间美学,紧密贴合江宁落户新政,省面积省总价的落户定制户型。炫变两房一厅格局,全隔离打造阳光独立书房,



约82m²

小空间也藏得下大智慧。主卧、阳台采光面相连,宽达七米以上!刚刚好的尺度,多一点点的梦想。

82平米全明通透三房,总价82万起,简约精致格局,全明通透,全城独有。多功能三房,个性空间肆意打造,享受多彩自在生活。飘窗全景客厅,怀抱生态庭院水景。阳光主卧贯通浪漫阳台,有时候换个角度看生活,亦是同样精彩。

1号王座精品房源,12月10日荣耀加推,折后均价11000元/㎡,多种户型多种选择。(周彤)