

蓄水3月 开盘2周 成交4套 富力城为何败走麒麟新城

2010年南京土地出让最后一拍,富力以23亿总价拿下麒麟创新科技园两幅地块。一时间,富力“打入”南京的消息更是让业内认为,麒麟板块将迎来转机。

时隔1年的今天,富力给南京市民递交了一份答卷:蓄水3月,开盘2周,成交4套。富力城首次共有350套房源申领销售许可证,但开盘只拿出140套房源对外销售。截至目前,案场认购数据为87套,网上成交数据为4套,去化比例不足总可售房源的三成。大鳄的进驻并未对板块带来实质性改观,反在网络上引发市民对板块交通、配套的多重质疑。究竟问题出在哪里?

□快报记者 方宇



各种板块预期不绝于耳,购房者不能盲从、轻信,建议跟着规划走。
漫画 张冰洁

现状之困 公交站在银龙花园? 生活配套要到光华路? 交通配套依赖保障房小区

按照售楼处给出的行车路线,记者从新街口出发,先行车至首蓿园地铁站,再由首蓿园大街至光华路,前行至南理工科技园后右转进入麒麟路,到达富力城。打车费用为42元,总耗时超过40分钟。其中一部分路面为两车道窄路,正处于施工阶段,路面较为拥堵。与之前广告资料中所宣称的“三分钟到主城”描述并不相符。

据置业顾问介绍,项目暂时并没有公交可通往主城。2013年6月,富力城高层房源将率先交付,到时候会开通社区巴士通往保障房小区——银龙花园小区,没车的业主可通过社区巴士再换乘公交前往市区。按这样的交通状况来计算,如果在新街口上班,富力城业主未用在上班路上的时间将接近2个小时,无车族的生活十分悲催。

记者注意到,自南理工科技园往东,离开光华路进入双麒路及刚开通的光华东路之后,便进入一个城市商业配套设施的空白区。售楼员介绍,富力城配建有部分商业配套,将会在交付之前陆续建成,业主亦可开车前往光华路,享受光华路的商业配套。

南京问策商业管理顾问有限公司总经理苏晓晴曾表示,一般商业配套有一个培育期和成熟期,时间大约为3-5年,部分区域甚至更长。据此计算,从配套建成到成熟,富力城要形成满足业主基本生活需求的配套商业环境,至少需要5-7年。

有网友在华侨路茶坊业主论坛中留言:“开盘前老公开车拉我去过售楼处,没下车,直接打道回府了。我承认,再过10年那里会是个好地方,但现在配套只能打零分。”

升值之困 仙林品牌精装房9900元/平米 隧道口江佑铂庭9000元/平米 富力城定价过高骑虎难下

富力城首次开盘对外销售的房源中,毛坯折后均价为9800元/㎡,精装折后均价为10800元/㎡。售楼处置业顾问侯小姐介绍:“这是首次开盘的优惠价格,后期要卖的运粮河景观房,这个价格想都别想。”

业内人士普遍认为,富力城开盘定价明显偏高。南京新景祥研究机构副总经理何晔认为,结合富力城的现状,合理价格应该是“毛坯均价不超过9000元/㎡”。宋坚则认为:“江北的江佑铂庭在长江隧道口,浦口新城核心区,也就9000元/㎡,仙林湖地铁楼盘精装也不到10000元/㎡,相比之下,富力城首次开盘价格明显没有吸引力。”

某业内人士则列举仙林湖两大

品牌楼盘的价格战提醒开发商:淡市之下,对项目认知不清晰,容易对后续发展造成毁灭性的打击,出现“骑虎难下”的局面。

何晔则分析认为,对刚需来说,麒麟板块生活配套和出行交通严重匮乏;对改善型需求来说,居住条件和产品层级又不达标,有点“高不成、低不就”。

富力城位于南京市江宁区东麒路277号,是麒麟创新科技园的唯一商品房项目。在距离其稍远的麒麟门地区,二手房价格则常年低位徘徊。满堂红经纪人高女士介绍:“麒麟板块的房价一直是全市的低谷,涨得慢,跌得也慢,根本不用考虑在此投资房产。”

读者报料热线:96060

华菁水苑引进幼儿园9月招生

最新消息,华菁水苑一墙之隔的南京晓庄学院实验国际幼儿园终于装修竣工,据园方准确消息,2012年9月首期招生!

风景这边独好

自推出均价6900元/㎡的优惠促销活动以来,华菁水苑项目日成交纪录不断刷新,最高达到了日销15套,在没有采取“先蓄水集中开盘”的销售模式下,年末抢收大战

“华菁水苑”可谓风景这边独好。

晓庄学院实验国际幼儿园

南京晓庄学院实验国际幼儿园,依托晓庄学院师资力量,紧挨华菁水苑小区南门,办学质量与便利性首屈一指。孩子是家庭的希望,教育是孩子成长的基础,为解决业主子女入学问题的后顾之忧,让孩子赢在起跑线,华菁水苑性价比凸显。

新年伊始,项目南门新开通公交线路一条;项目一期年内铁定交房;苏果华菁水苑店年内开业、免费社区巴士现已开通;另外,一期外立面即将精彩呈现,敬请期待!

销售信息

华菁水苑目前在售88㎡三房和108㎡四房,整体均价6900元/㎡,全款98折,优惠至2012年1月30日,即将截止!

苏宁环球“销冠”背后有“真经”

经过一整年的努力,南京本土开发企业苏宁环球被评为“2011年度南京开发企业销售面积冠军”“2011年度南京开发企业销售金额前三”“2011年度南京楼盘销售面积前十”,更以江北3500套的年度销量成为南京本土企业“2011年度江北销售套数总冠军”。

截至12月25日的数据显示,苏宁环球江北项目共售3500多套,在南京楼市中一家独大。根据网上房地产的数据,迄今为止,威尼斯水城共卖出10572套;天润城卖出22548套;天华硅谷与天华绿谷分别售出2835套和1941套,四盘共计

36896套,对应近10万的人口,与一所普通县城的人口相当。由此,苏宁环球造城运动已初露端倪。

如此傲人的销量,取决于苏宁环球对当前社会主流需求的精准把握。事实上,根据四个楼盘总销套数和总销面积算出的平均面积为94㎡,此面积段的户型兼具“多附赠空间、舒适度、低总价”优势。

1987年,江苏省政协常委张桂平先生始创苏宁环球集团。1992年,苏宁环球集团正式进军房地产业,并迅速壮大。2005年12月,集团控股公司苏宁环球股份有限公司(000718)在深圳证券交易所正式

上市。

历经25年,苏宁环球集团已发展成以房地产开发为主,集大型住宅地产、商业地产、高档酒店开发与运营,商贸与服务业、建材生产等多业态齐头并进的大型综合性企业集团,品牌家喻户晓、享誉全国。集团先后荣获“中国企业五百强”“中国房地产企业百强”“全国民营企业五百强前十名”“中国最具品牌竞争力房地产企业”“迪拜国际最佳范例(中国)推动奖”“城市可持续发展特殊贡献奖”“地产特殊贡献企业”“慈善之星”等荣誉。(周彤)

产权+度假 美加国际践行连锁度假新模式

专注于旅游地产开发的美加国际在江苏的第二个项目——位于金湖荷花荡景区的“美加·中国瑶池国际度假村”于1月10日正式奠基。下午,来自加拿大斯尔公司的外籍资深规划设计师为与会者进行了项目规划设计解析。

金湖荷花荡,湿地度假村

金湖,位于淮扬两地的枢纽位置,不仅是生态之城,还是美食之都。据加拿大知名度度假村设计企业斯尔公司透露,选址于此的“美加·中国瑶池国际度假村”,将突出生态湿地、特色温泉两大亮点,打造具有国际水准的旅游度假村。该项目由酒店与旅游地产两部分组成,地产部分初步定名为“美加·荷塘月色”,美加国际董事长周永林先生称,将通过2-3年的努力,将新项目打造成集温泉酒店、高尔夫、荷塘湿地公园、度假别墅等为一体的荷塘湿地主题度假村。

茅山养生地即将试营业

美加集团在江苏的第一个项目“美加·中国茅山国际度假村”位于风景秀丽的国际AAAA级茅山景区养生圣地。“美加国际

精品酒店(中国茅山)”将于1月18日试营业,以药膳养生和SPA理疗为特色经营,将致力于提供个性化居住与服务。美加国际负责人说:“美加·东部假日”在售的酒店公寓引入创新销售模式,大大降低了市民享受独家的成本——将70年产权的酒店客房划分成十份,每位业主享有1/10产权(具备产权证),每年享受28间夜客房的免费使用权。购买这样一份房产,只要3.98万元。

“买美加住百家”连锁度假

“现在三亚、威海等度假城市,南京人已非常熟悉,但迫于时间限制,一年去不了几次,大家越来越渴望家门口的度假生活。”美加国际负责人称,在充分调研的基础上,公司与国外投资机构合作,致力于帮助都市人实现度假梦想,在两小时都市圈内投资建设度假村,同时收购或租赁热门景区的度假酒店改造成为美加体系会所型酒店,并形成连锁,让业主购买一地度假物业,即可享有在其它地区进行互换度假的权利。