

天泰青城热销解密之准现房篇

# “准婚族”爆发 江宁精装地铁房紧俏

“打算明年3月结婚,工作太忙,婚房一定要精装交付的。”

“买房预算不多,只能先买小户型结婚过渡。”

“总价低,性价比高,还是品质过硬的地铁盘哦!”

“70年产权,可以通天然气的纯住宅社区。”

最近,成交持续亢奋的南京刚需住宅市场上,大量准备今年底和明年初结婚的“准婚族”置业者相当活跃。占到看房人群的3成左右。不过“准婚族”们发现,目前江宁在售的楼盘中,能满足他们以上条件的楼盘并不多。

## 精装地铁准现房供不应求

记者从近期各类看房活动中了解到,有3成看房者是急需购买精装准现房小户型的“准婚族”。他们多是江宁各高校的青年教师、江宁科学园的名企工程师以及在雨花区软件园工作了一两年的年轻人。“我和女朋友工作都很忙,经常周末还要加班,根本

没时间自己装修房子,所以希望买个品质靠得住的精装修小户型,最好还是地铁房,明年初就能拿到房子的。”在南京一所高校任职的青年教师李先生说出了“准婚族”的置业心声。

据了解,目前江宁在售的地铁沿线70年产权的精装小户型纯住宅社区不多,准现房更是屈指可数。百家湖周边这类房源单价在14000-15000元/平方米,价格偏高;而义乌小商品城附近的部分精装小户型楼盘,则不属于纯住宅楼盘。因此,三山板块靠地铁6号线佛城西路站的天泰青城,最近备受这部分“准婚族”青睐。尽管该盘预计5月份才加推新房源,但是售楼处的人气丝毫不减,每周末都有数十组年轻人前往探盘。

## 天泰青城遭400多业主热捧

开盘一年多,定位刚需人群的天泰青城每一轮开盘销售几乎都遭遇抢购。目前,其推出的

483套房源只剩下十几套小两房,三栋楼已经全面封顶,处于准现房状态,预计2013年1月份就可精装修交付入住。

据了解,虽然天泰青城是江苏天泰建设有限公司在南京的首个项目,但是其精准定位和过硬品质,成功征服400多位业主和众多内行人:立面用大理石干挂和铝塑板,而用铝塑板的多是金鹰这类高档写字楼和仁恒江湾城等高档社区,采用LOW-E双层中空玻璃,外墙保温是最高级别的“A级阻燃建筑保温板”;内部装修选材也不惜成本,业内卓越品牌诺贝尔和冠军地砖,摩恩水槽、水龙头,A.O史密斯电热水器,以及首屈一指的日本三菱电梯……

此外,天泰青城还与青奥会前通车的地铁6号线佛城西路站无缝对接。未来该盘业主乘地铁到达南京南站只需两站路约8分钟,到达主城新街口核心金融区也只需20多分钟,距离禄口国际机场也只需4站路、约15分钟距离。(周映余)

**YoHo'm**  
天泰·青城

■销售热线:52115666、52115999  
■售楼地址:江宁区佛城西路6号(河海大学南门东侧)

2012南京物业服务满意度系列调查4

# 业主社区炸了锅: 车库取消24小时值班了!

“车库要从24小时值班改成16小时值班?”此消息一出就在河西某小区业主群里炸开了锅。对于这个小区的业主来说,这意味着以后晚上11点到第二天早上7点,车库中再也见不到管理人员。“要是在这段时间内车子被人划了怎么办?”“无人管理安全吗?”对此,小区业主发出了一系列的疑问。

就此,本期物业服务满意度调查的话题是小区车库的安全问题,欢迎你加入我们的讨论。或者,你所在的小区存在其他的物业问题,也欢迎你拨打我们的互动热线:84783628。

□快报记者 杜磊

业主:24小时比16小时更安全

## 亲,服务费不是保管费哟!

一听到小区车库本来24小时的值班时间一下子被砍剩下16个小时了,业主们的安全感陡然降低,纷纷表示很担心车辆在8个小时的无人值班期发生损伤,“到时候车辆受损的责任由谁来承担?”

对此,有业内人士指出,不管车库的值班时间是否缩减,汽车所面临的风险系数都不会改变。南京永衡昭辉律师事务所的律师王宏进一步解释,根据2001年发布的《南京市物业服务收费管理实施办法》第十七条规定,“住宅小区内符合规划要求的封闭式共用车库和露天汽车停车场(停车位),由物业管理企业人员提供管理服务的,经价格主管部门批准,可收取停车管理服务费用”,这里的“停车管理服务费用”,这里的“停车管理服务费用”主要指的是物业提供的车辆疏导、停放以及场地清洁、设施修缮和公共能耗等服务费用,而不是“车辆保管费”,物业实际上对车辆不负有保管责任。

也就是说,一般情况下,物业管理公司不需要为车辆的损伤承担责任,但大多数业主都对此存在错误认知。“除非车主能够举证说明车辆的丢失或损失与物业管理公司的失职有必然联系”,对此,南京万科物业管理的相关负责人进一步分析道。

此外,王宏也建议,如果业主希望物业对车辆承担保管责

任,则双方可以协议签署额外的保管合同。然后在现实生活中,迫于现有停车条件的限制及保管带来的费用升级,物业公司跟业主通常都不愿多揽事,“基本没有人额外签订保管合同”。

业内:16小时值班或不达标

## 亲,门卫兼职一举两得哦!

尽管与16小时值班制相比,24小时值班制未必能给业主的车辆安全带来更多保障。但物业管理公司是否可以随便缩减车库的值班时间呢?

对此,南京仁恒物业管理有限公司总经理张风雷认为,首先需要根据物业合同来判断物业公司是否对此作出过相关承诺。若合同中明确规定车库的值班时间为24小时的全天制,那么物业公司不能随意更改车库的值班时间,必须要事先经过业主的同意,否则就是违约行为。

而律师王宏则表示,既然物业公司收取费用并提供停车管理服务,那么业主就有权利在停

车时要求物业提供相应的管理、服务以及间接帮助等。在法律上,由此可以推知,即使物业公司没有在合同中进行约定,其提供的服务也应该被理解为24小时服务。如果物业公司擅自改成仅提供16小时的管理服务,实际上属于服务不达标。

然而从另一个角度来说,从深夜到凌晨这一时间段,确实很少有业主需要停车或开车出行。从节省成本的角度来说,物业公司想要节省该时段的人力成本也有其合理之处。对此,张风雷建议物业公司,在管理上应更加灵活机动。他提议,在征得业主同意的情况下,物业公司可以对门卫安保系统与车库管理系统进行整合,在停车需求稀少的深夜时段,让门卫兼顾车库管理职责,通过巡岗等方式反而能使整个小区达到更好的安保效果。

### ■物业热线

对小区物业服务不满意,请拨打84783545;  
对物业生存现状有建议,请拨打84783628。



漫画 俞晓翔

## 买1家楼盘可享4盘配套—— 奥南板块创新模式解决配套难

开发商联手降价或不降价不算少见,联手做大配套提升板块品质却相对罕见。近日,南京奥南四家开发商达成默契并且形成公约,组建了“奥南品牌房企联盟”。该联盟宣布,今后四家楼盘的所有配套供各业主共享。

### 新板块配套难题有了突破口

南京朗诗营销总监蔡克奎解释说,奥南板块早在政府规划之初就具备较高的起点,尤其注重产品的差异化设计,各个项目之间基本互补。在小区配套开放之后,交付之后的生活问题基本可以解决。

“金地自在城今年将交付3000户业主,这一联盟将极大地提升这批业主的生活品质。”金地地产南京公司副总经理宋家泰认为,开发商联盟很少出现,但在奥南板块这个联盟有条件成立。“各家房企的定位不同,相伴相生。”南京恒溢置业有限公司副总经理张良告诉记者,奥南板块对于南京市成交数据贡献较大,配套问题的解决只会更加提升奥南整体品质,吸引更多购房人前来购房。

花样年地产南京分公司副总经理朱国刚对此极有信心,他分析说,1300亩的莲花湖公园,附近还有谷里社区、西善桥社区、雨花经济开发区等,尚有几百亩储备地块等待上市,现有开发商联手做大配

套环境更加利于板块的长远发展。

### 今后奥南业主可享哪些配套?

记者注意到,在这四家开发商签订的公约上明确载明:各房企倡导和谐发展原则,从各自的项目特色出发,品牌房企联盟社区内的社区中心、会所商业配套等实现资源共享,为业主提供服务。那么,到底是哪些配套可以共享?

据悉,金域华府规划有社区服务中心、街政服务中心、派出所、邮局、养老院,此外还有2.5万平米的商业,还有预留的公交始末站,未来将会与地铁8号线无缝对接。金地自在城拥有大型会所,也是奥南目前唯一正在运营的商业,此外还有恒温泳池、篮球场,2个幼儿园已经投入使用,一个小学力小分校9月份开学,此外还有商业大街配套。花生唐作为区内唯一一个湖畔综合体,规模达10万平米,一集居住、休闲、运动、教育、养生、商业为一体,为一种全新的生态体验街区。

实际上,板桥新城自2010年起已成为南京城“南大门”,承接河西。此外,2014年打通秦淮河大桥,地铁8号线也有计划,雨花台区70平方公里一谷两园启动……借力政府规划,奥南板块利好凸显,已买房业主将受益颇多。

快报记者 费婕

## 碧桂园2011年销售额涨34.7% 近期碧桂园城市花园推专享优惠置业计划

碧桂园集团近期公布2011年度业绩。报告显示:2011年全年,碧桂园共实现合同销售金额约人民币432亿元,合同销售建筑面积约687万平方米,同比分别增长约31%及15%,超额完成全年430亿元的合同销售目标。截至2011年底年度总收入约为人民币347亿元,较2010年增长约34.7%;确认收入建筑面积约为590万平方米,较2010年增长约19.6%。

市场人士指出,定位明确、发展模式适应市场和政策方向,这是碧桂园集团保持高增长的根源。得益于全国化布局及标准化运营管理等因素,集团在产品品质和成本上取得很好的平衡,所推出的产品具有极高性价比优势,受到市场普遍欢迎,更助推集团业绩不断实现新突破。正如碧桂园董事局主席在各类场合多次提到的:“碧桂园的利润主要来自于超前的民生地产发展战略,来自于超强的成本控制能力,来自于战略合作伙伴的让

利。碧桂园要多建老百姓买得起的精品民生住宅。”

据悉,碧桂园近期针对业主推出专享优惠置业计划,自2月18日起至3月31日止,凡业主推荐亲友,按成交单位面积双方各免5年管理费,业主再次置业碧桂园,按成交单位面积免10年管理费。

业内人士指出,市面上的高端别墅产品,无论是建筑风格还是物业管理,目前发展都比较完善,但是总体来说,别墅项目的环境、交通、生活配套、医疗教育等相关比较成熟完善的产品仍然偏少。业内人士认为,像碧桂园·城市花园这样的高性价比别墅,将会成为未来成熟的别墅区,具有相当大的投资潜力。碧水粼粼的白鹭湖,本身即为碧桂园城市花园提供了极大的增值空间。而宁滁两地政府不约而同关注的汉河经济开发区,更是成为缔造南京周边、不可再生的花园别墅碧桂园·城市花园的最大保障。

## 麒麟山庄价格谜底8550元/m<sup>2</sup> 猜中者3月18日抽奖可赢iPhone4S

2012年3月11日,全城聚焦城东,麒麟山庄当天盛大开盘,逆市热卖。据悉,此次麒麟山庄推出的16号楼,面积为110㎡百变两房、126㎡经济三房共约100套左右的精品房源。

开盘当天,销售现场人气爆棚,除了大量购房客户外,还有“311全城搜人”活动的积极参与者。很多置业者都是全家出动,早早来到了位于项目现场的售楼处。据销售现场负责人介绍,来麒麟山庄的客户都是十分理性,对麒麟山庄实力开发商以及港府豪宅的产品优势十分看重,并对麒麟山庄所拥有的环境和优越的生活氛围格外认同,因此现场成交速度很快。麒麟山庄由香港恒丰证券集

团全资子公司南京麒麟山庄开发有限公司联袂国际知名团队精心打造,紫金山、栖霞山、汤山、青龙山四山环绕,超高绿地率、大面积集中景观绿地、三重观景阳台高使用率创新户型、社区内尊贵会所,演绎纯港式优越生活。

随着麒麟山庄的正式开盘,前期开展的“入市折后均价猜想”的活动谜底也正式揭晓,入市折后均价为8550元/㎡,大大低于很多购房者的预期。麒麟山庄营销负责人说:“定价如此‘亲民’是为了回馈近两年来的忠实客户。同时也将会于近期通知所有符合条件的竞猜者(竞猜价格为8500-8600元/㎡),于3月18日赴销售现场参加抽奖,赢得iPhone4S。”