

名校改变“河西南”估值?

5月份,河西南部刚刚预告了总量超过30多万平方米的六幅地块;6月,南外公布过渡学校9月开学的好消息,上述利好直指河西南这片未开发的处女地。一位资深地产人表示,南外河西分校的入驻对河西南部发展有非常大的促进作用,因为“教育条件改变地块价值”。

而对于还是一片空地的新兴板块,开发商们的冷淡表现则与购房人的热切完全相反。业内人士认为,一方面,开发商仍未从调控的阴影中走出,另一方面,数年前的地王地块已让众多名企不堪其负。提及再次拿地,房企们显得异常冷静和理性。

现代快报记者 费婕 实习生 冷飞

河西“南外学区房”抢不得

近日,南京外国语学校河西分校新校已确定选址,位于江东南路以东、黄河路以南地区。南外河西分校第一年的招生即将开始,计划内将招收初一年级120名新生。今年秋季开学,位于南京市建邺区黄山路以东、奥体大街以南的100亩学校将用于南外河西分校的过渡办学。学校将办成小班化学校,今年只招初一年级,每班30人,计划内招生4个班120人,面向建邺区的小学应届毕业生,自愿报名,学校推荐。

“我住拉德芳斯,孩子在新城小学,今年升入初中。招生办的人解释,我们奥体大街以南的可能划到南外河西分校去了,具体等教育局通知。”“我住嘉业阳光城,我听新城校长说,我们这一片可能要划为南外河西分校的学区,只不知新办的南外分校好不好。”“这只是南外过渡校区,两年后正式校区建好后要迁走,现在划学区不太合适吧?”而保利香槟国际的不少业主激动万分,“南外河西分校位于河西南部,保利香槟是最靠近的楼盘了,还能划入学区啊?”

就业主们关心的焦点问题,记者采访了南京市建邺区教育局相关负责人,该人士告诉记者,9月份招生的南外河西分校只是过渡校区,不会划分具体学区;新校区2014年交付后是否会划分学区,这个问题到目前尚无定论。

一位业内人士认为,南外落户河西惠及的只会是一部分购房者,由于招生名额有限,而且还部分面向全市招生,所以家住学校周边的业主并不一定就能顺利进入名校,“购买学区房要理性!”

相关部门负责人表示,目前河西南部建设已全面启动,主要围绕CBD三期、扬子江商务科技产业带、滨江科技产业带展开。同时借势青奥会的召开,将推动交通、综合管廊、生活商业配套的全面提升,打造南京滨江风貌的新地标,建设“绿色生态示范城区”。

南外公布过渡学校9月开学的消息之后,对于很多大型房企来说,抄底拿地的时机似乎来临了。

南部6幅地亮相价值几何

南京房地产促进会秘书长张辉认为,南外河西分校的入驻对河西南部发展有非常大的促进作用,“教育条件改变地块价值”。

但河西南部毕竟是一片刚刚启动开发的土地。总体控制性规划显示,河西南部地块被细分成30到100多亩的不等大小,预估的地块数量在40—50宗左右。首个大型项目海峡城将于下月亮相,就在5月15日,南京市国土局发布9幅土地出让预告,其中6幅地块集中在河西南部,

近期有望上市拍卖。这批地块总面积达31.3万平方米,为二类居住用地和商住混合用地。从容积率来看,二类居住用地≤2.6、住宅混合用地≤3.2,说明今后开发的房产项目仍以高层公寓为主。

6幅地块位置相近,均位于青奥村西南,紧邻河西儿童医院,距离河西中部和南部分界线——江山大街不到1公里。此次密集推地,是在去年海峡城托底挂牌后,第一次集中推地,这意味着河西整体开发将全

面提速。

记者同时调研了朗诗、保利、中海、万科等一线房企的拿地意向,对于河西南部他们都保持着谨慎乐观的态度。

吴祥华甚至对河西南部的未来发展提出了自己的担忧,“理性地看,即使河西南部有着巨大的上升空间,并不代表河西南部就能够复制河西中部。奥体中心区域的主导产业是金融、会展、商业、CBD办公区等,而南部还没有出现任何的主导产业,加之配套设施的极大欠缺,就目前而言,南部未来究竟会如何,只能拭目以待。”

开发商拿地热情仍未“启封”

但从采访来看,和购房人欢呼雀跃的态度完全不同,开发商们并没有表示出在此拿地的强烈冲动。

“关键是地价不能太贵。经过这一轮的深度调控,大部分开发商的资金链依然绷得很紧,虽然有部分品牌房企已经率先完成全年任务,但是拿地依然非常谨慎。”搜狐焦点南京公司副总经理王小军表示。

网尚研究机构经济研究中心副经理张丽君为南外落户河西叫好,“河西奥体中心以南青奥城建设为主体的建设工程中,就目前来说,配套设施极其缺乏,完善配套设施是

板块发展的重要内容,南外的落户是一个很好的刺激点。”但她也提到另外一点,一所名校并不足以直接左右开发商的拿地计划,关键还要看政府的战略,地块的价格等等多重因素。

“土地成本是房价的三分之一甚至是二分之一,若是只为名校落户而在此拿地不是很实际。”金地南京公司副总经理宋家泰认为,“相比知名中学而言,知名小学和幼儿园更能有效促进业主购房。因为小学与幼儿园的“就近性”特征明显,对客户的吸引力巨大。

贺利源集团总部喜迁诚基大厦,特推出带租约办公现房 10年坐收88万红利

据悉,从江宁有20年发展历史的老牌开发商——利源集团高管层内部传出消息,集团董事会已于近日决定将总部迁至诚基大厦并长期使用,凡购买诚基大厦1#楼2—4层办公房源的客户将直接与利源集团签订长达10年租赁协议。

记者在销售现场求证,得到了销售经理的肯定答复:“集团总部也是最近才定下来要入驻诚基大厦的,尚未对外正式公布,已确定等今年交付后立即入场整体装修。据测算,在有稳定租金收益的情况下,若一次性付款,客户最终相当于仅付合同房款的40%便可获得房源;若按揭贷款,则仅相当于支付合同房款的60.4%。两种方式都非常划算。消息一经在公司内部公布,光集团自己的员工就已经订了三十余套。目前还有十几套可以对外销售,投资价值非常高。”

在诚基大厦的销售现场,一位置业顾问告诉记者,其实带租约销售的办公房已十分成熟,但在南京市场却较为少见。但是我们发现大多客户也都很认同这种投资方式。具体的操作就是一签认购合同,就签五年的租赁合同,五年后如无异议,就自动续约,房租年年涨,所有的约定都严格按照合同执行,确保客户的利益。

带租约销售的投资型物业,还需要看是否有足够的回报支撑。专家认为,诚基大厦的确具备这样的条件,首先诚基大厦地段优越,交通便利,现在江宁百家湖片区处于高速发展的黄金时期。而且假日百货、万尚城、百家湖1912、苏宁电器、湖滨金陵饭店等纷纷开业,附近的金鹰国际也要进驻了,而且现在商务氛围越来越浓郁,百家湖片区将发展成为全省乃至全国的制造业与软件研发基地,堪称城市最具潜力的商务阵地。

在销售现场,资深投资客李先生给记者算了一笔账,一套96.1平米的办公房,认购单价14800元/平米,认购总价约142万元,按照合同,十年租金总额为88万元。

爱行千里,乐奔万科 2012万科环湖爱心健康跑即将举行

近日,“爱行千里,乐奔万科”2012万科环湖爱心健康跑开始正式对外征集报名。今年已经60多岁的王阿姨在报名现场非常激动,“这是帮助孩子的好事,我们全家都准备以行动来支持。儿子、媳妇说要带5岁的孙子一起参加家庭跑,我想参加拉拉队,老伴报名做志愿者。希望这些生病的小朋友,能早日完成手术,恢复健康。”

根据国家卫生部门公布的数据,每年出生婴儿患各种先天性心脏病估计有15万至20万,且多分布于经济条件较差的地区。这些患儿如果不能得到及时救治,病情较重的孩子将在婴幼儿期死亡,其余的孩子大部分活不到成年。

本次活动由南京万科和“爱佑童心”万科专项基金共同组织。“爱佑童心”是万科为了救助贫困先天性心脏病患儿的爱心项目,从2009年6月开始到目前为止已经累计救助超过1815名患儿。2012万科环湖爱心健康跑正是万科为了提高社会对于先心病患儿的关注,汇聚更多爱心而开展的慈善公益活动。

6月30日,万科将组织千名南京业主,以6.3公里个人跑或3公里家庭跑的形式参与环玄武湖慢跑。每位业主跑一公里,万科将为先心病患儿贫困家庭捐助10元爱心基金。活动累积的爱心基金将全部用于支付这5位先心病贫困患儿手术治疗费用,同时将跟踪手术进展和康复情况。

说到这5户家庭的确定,我们不得不提到爱佑童心万科专项基金项目的“主动发现”救助模式。由志愿者自愿报名,自行承担交通食宿费用,进行实地走访,确保最需要的救助者得到及时资助。在过去两年中,共有659名志愿者一起先后走访,回访了86个市县,评估了3754户申请者,行程数十万公里。万科集团总裁、万科公益基金会理事长郁亮不仅亲身参与走访,更在各地鼓励员工参与志愿者走访。(杜磊)

10

贺利源集团喜迁诚基大厦!特推带租约办公现房

年坐收880000元红利

百家湖地铁口,4.9米挑高,96-115m²总部办公!即买即收租,租金年年涨,坐收10年稳定收益!
做开发商的房东,你还在等什么?

利源集团20周年感恩回馈
南京·江宁开发区·百家湖·利源中路



百家湖·诚基大厦
BAIJIA LAKE · CHENGJI MANSION



025-52100222 / 52100333