



掐“价”

靠得越近,价格战打得越激烈

又有楼盘欲刷新板块谷底价了!记者昨天获悉,继城北一楼盘以低于相邻楼盘1000多元/平方米的价格入市后,奥南板块一家新盘计划“7字头”起售,就板块来说也堪称劲爆价。一方面是卖得好的楼盘悄然微涨,一方面是竞争对手猛打价格战;不同定价策略,似乎注定了未来一段时间南京楼市还有好戏可以看。

□现代快报记者 肖岚

一炮打响靠低价

欲低价入市的奥南新盘是金城华府。记者昨天向开发商核实关于其价格信息的传闻,江苏香溢置业有限公司副总经理张良回应,该项目正在积极准备开盘事宜,的确打算“7字头”起售。对于这一价格明显低于其“邻居”金地自在城的现状,张良认为,两家楼盘在小区规划、景观资源等方面各有优势,单从产品本身来说旗鼓相当,但公司考虑到金城华府是首次开盘、尚未交付过等多重因素,还是制定了一个比较理性的价格,希望能一炮打响。“当然,我们的定价也考虑到了市场的大环境。”

南京工业大学房地产管理系主任吴翔华分析,近期屡现“价格战”,说明开发商还是“头脑清醒”的。他指出,目前调控的基调未变,上半年卖得好的一些项目微调价格也算在情理当中。但在经过此前一段楼市“寒冬”后,依旧有不少开发商有销售的压力,会抓住目前市场复苏的机遇积极推房,但他们也清楚地知道,要和竞争对手抢客户,必须在考量彼此优势劣势的基础上给出合理的价

格,买房人才会买账。

同台竞价相制衡

同一个区域有一对实力相当的竞争对手,同台竞价各显其能,拉低了现售价的同时,购房人正好乐享其成。

在浦口新城,融侨观邸与中海万锦熙岸的“较劲”就很典型。有买房人曾对这两个楼盘从小区规模、户型设计、交通配套、周边环境等方面做过详细调查,认为两者总建筑面积都在40万平方米以上,规模相差不多,前者离长江隧道更近,周边配套更成熟,而后者自然资源更好,密度更低,各有千秋。或许正因如此,两者的价格也如此接近:中海万锦熙岸均价9000元/平米左右,融侨观邸均价8700-8800元/平米。业内人士指出,两个项目都是超级大盘,又都是刚刚开始销售,存在竞争是难免的。谁的价格明显高了,客户就有流失的风险。因此,两家楼盘预计还会互相“制衡”很长一段时间。

情况有些类似的还包括江宁大学城板块的保利梧桐语与天正天御溪岸,仙林湖板块的万科金色领域与保利罗兰香谷,以及红

山板块的复地新都国际与恒基九珑天誉等。

去年12月,保利梧桐语与天正天御溪岸同期开盘,一度称定价11000元/平米的天正天御溪岸最终以9000多元/平米开售,与保利梧桐语的低价冲击脱不了干系。而万科金色领域精装修房以10000-11000元/平米的价格入市后,保利罗兰香谷也推出了一批10000元/平米以下的房源,二者此后一段时间内都销售得不错。

对于同一个板块内楼盘的竞争,张良认为,大家是对手,也是伙伴。以奥南板块为例,金地自在城、朗诗绿色街区一边同台竞技,一边借助双方共同的品牌影响力将大家的目光吸引到了奥南,让买房人认可奥南,金城华府加入其中后也会形成合力。相反,如果只是一家楼盘“孤单”地在卖,也许未必能卖得好。

对此,研究人士表示,同一个区域有多家楼盘同时开发其实是好事,买房人能有更多选择,而项目之间不可避免地存在竞争,也会促使开发企业多用心钻研产品,打造独特竞争力,给予购房人更多实惠。

区划调整后,四楼盘与一名校“咫尺天涯” 凉水泼醒购房人“金中梦”

近期,栖霞区调整部分行政区划,原属西岗街道的南大与金陵中学仙林分校全部划入仙林街道;而同属西岗街道的保利、万科、栖霞以及高科四家楼盘则被划入技术开发区的托管范围。

这一划分让怀着“金中梦”在仙林湖板块的购房人彻底不淡定了,“完了,金中学区没了!”

□现代快报记者 杜磊

名校与商品房被分为两个街道

近日,栖霞区召开街道区划调整工作动员大会,将西岗街道委托给南京经济技术开发区管理。同时,西岗街道的部分区域划入仙林街道。调整后,南大和园属于仙林街道,但包括保利、万科、栖霞和高科荣城等楼盘在内的所谓“仙林湖板块”则属于西岗街道。栖霞区教育局相关工作人员明确答复记者,目前,摄山小学施教区为西岗街道,南师附中仙林学校施教区为仙林街道。其中南大和园比较特殊,单独对应金陵中学仙林分校。

这让原先在保利和万科买房的购房人一下子傻了眼。“当初买房子冲的就是金陵中学仙林分校,现在是完全没戏了啊!”一位在保利罗兰香谷置业的购房人直言。同样失落的还有隔壁的万科金色领域准业主。态度激烈的业主干脆抛出“不如直接买句容宝华的房子,相隔一公里,花点钱照样可以上金中”的观点。

记者了解到,在此之前,由于与金陵中学仙林分校仅一街之隔,保利和万科的准业主们对于成为“金中学区”都曾抱有极大的期望。

开发商或将牵头引进其他名校

随后记者也以购房人的身份询问了万科金色领域的置业顾问。据她透露,前期开发商也在金中学区上进行过多次沟通,但均没有结果。这一点栖霞区教育局的相关工作人员也曾向记者透露,但表示开发商的要求没能获得同意,“南大为了引进金中做出了很大的努力,引入金中主要是为了解决南大和园业主子女的就学问题。”

万科相关负责人表示对此次区划是“一百个不愿意”,但也没有办法。他坦承,学区的尘埃落定多少都会对销售产生一定的影响。对此,保利的相关负责人表示不愿多表态。

记者初步了解到,到明年年中,万科和保利都将交付一批房源,届时将会有约1000户业主入住,他们很快就将面临就学问题。

但万科金色领域置业顾问透露,目前万科和保利等开发商正在联合与教育局商谈,试图牵头引进其他知名学校。而经历此次调整以后,开发商对于学区的态度也更加敏感和谨慎了,“不知道最后能不能引进成功”,她强调称。



延伸阅读

新住区频患“名校饥渴”

事实上,除了仙林湖板块以外,包括河西南部、江宁在内的众多新兴住宅区也都面临着教育资源配套稀缺的困扰。为了弥补区域教育资源的不足,不少开发商都采取主动引进名校的方式来带动配套。奥南的金地自在城引入了力小分校、江北天润城以及河西的苏宁睿城都分别引入了琅小分校……

但需要注意的是,真正愿意把名校学区写入购房合同条款的楼盘并不多。也因此,将南师附中树人中学公办学区写入购房合同的紫金上河苑项目即使均价高达24500元/㎡仍然获得了热销。

对此,业内人士提醒,购买学区房时最好要将学区写入购房合同。并且要注意鉴别名校分校的办学质量。

郭广昌亮相南京 表示仍看好房地产发展前景



今年5、6月份,业界还纷纷猜测,复地海軍医院地块项目可能今年年底才能亮相了。意想不到的是,7月13日,在“寻找中国企业下一个黄金二十年”2012福布斯智享会上,复地城东项目复地·御钟山比市场预期提前半年公开亮相,并将很快上市销售。

经济寒冬已至 但郭广昌仍看好楼市前景

据了解,“寻找中国企业下一个黄金二十年”2012福布斯智享会由复地集团与《福布斯》中文版联手打造。市有关领导以及复星集团董事长郭广昌和苏宁电器副董事长、总裁孙为民以及众多中小企业负责人齐聚一堂,共同探讨民企在经济寒冬期的应对策略。

活动现场,郭广昌以及众多私营企业主一致认为,中国经济已进入寒冬,不少企业的销售额增速明显放缓。“我们公司已经维持了10多年的营业额和利润、发展规模高速增长,但是今年速度明显放缓了,很多经销商把做生意的钱拿去投资理财了。”某企业董事长吴光明直言不讳。

郭广昌也感慨万千地表示,过去中国房地产发展轨迹,似乎都是先“棍棒”后“激素”,以往每一次打“激素”都能提振经济,但是在中国经济高速发展30多年之后,“我们已经不再是生气勃勃的青少年,而在向壮年迈进。如果再打激素,是否能够产生提振经济的效果还难预料”。

作为中国最大的房地产企业之一的掌门人,尽管郭广昌对近期整体经济表示不乐观,但对媒体表示,仍看好房地产的长期机遇。他表示,中国还在高速工业化进程中,并有2000多个县级市在城市化,房地产仍然有广阔的市场和机遇,“只不过任何机遇都是逼出来的。”

抓住回暖行情 复地提速推南京新项目

今年6月,复地新都国际二期受到购房者热情排队购买;7月初,该盘房源加推再赢一小时销售2个亿的佳绩。随即,7月13日的2012福布斯智享会上,复地城东新项目御钟山闪电亮相,比市场预期的上市时间提前了半年。

2003年以来,复地以收购拿地的方式进入南京,首个项目复地朗香别墅已是南京三山别墅典范;复地新都国际则成为城北改善型品质住宅标杆。复地·御钟山以复地旗下最高端城市豪宅产品系“御”系命名,将打造南京唯一罕有的低密度花园洋房平墅作品。

据了解,2011年初,复地集团在港股退市,有业界担忧房地产是资金密集型行业,少了这一融资渠道,其现金流是否会受到影响?面对快报记者这一提问,郭广昌回答,复地集团的母公司复星集团经营业务涉及医药、房地产开发、钢铁、矿业、零售、服务业及战略投资等,现金流充沛,企业抗风险能力强。据悉,复地还积极寻求海外融资渠道,目前已与丹麦Axcel基金等签订合作协议。

据悉,复地·御钟山将整合复星集团旗下和睦家、易太极、地中海俱乐部、保德信等全球化高端资源,提供领先于南京的、更国际化、更海派的高端服务、圈层与平台。目前,该项目在钟山宾馆接待的待客已公开。

现代快报记者 周映余

消息站

万达中心缔造商务首站

万达中心5A写字楼持续热销并再度问鼎2012年上半年南京销冠,再创万达商务奇迹,并吸引了包括金融、能源、物流、服务、建筑地产、电子信息等众多领域的近350家名企竞相入住。万达中心的五星级商务形象、坐拥繁华商务配套、四通八达的立体交通网络,以及河西板块作为未来三年南京市政府重点打造区域已成功升级为现代化城市新中心,这些无不成为吸引名企竞逐的原因。

目前万达中心正以南京首席国际五星级商务集群的地位,吸引着众多包括世界500强在内的上市公司、跨国公司、地区总部,例如南京港股份有限公司(南京港)、江苏众诚国际物流有限公司、中国银行股份有限公司下关

支行(中行下关支行)、中青旅江苏国际旅行社有限公司(中青旅江苏国旅)等名企,共同建筑高端商务平台,成就南京唯一国际级企业总部。

对于万达中心来说,其与南京全城连接的四通八达、囊括海陆空的立体交通网络,在给企业发展带来的种种变革是有目共睹的。对于物资的快速周转,从陆地(地铁2号线、纵横交错的城市干路),到海上(由长江顺流而下),再到空中(沿江东南路往南绕城公路可连通机场高速),各种运输渠道的通畅,为企业的高速发展提供了强有力的保障。目前万达中心现正限量加推部分保留楼层房源,以满足市场客户的需求。(杜磊)

新加坡山景公寓周六抵宁

新加坡最大的私人房屋开发商远东机构将于7月21日(本周六10:00~17:00)在玄武饭店2楼举行专场推介会,带来新加坡西部豪华山景公寓以饕南京投资客。

远东机构是新加坡最大的房地产开发商之一,获得多项世界房地产行业殊荣。据了解,在新加坡购房有五大优势:新加坡是亚洲发展最快的经济体之一,房产投资前景客观;无资本收益税、无房产增值税、无遗产税;外国人购房可申请约7成贷款,银行贷款利率仅1.25%左右;商品房租售比

较高,广受投资客户青睐。另外,现场还将有置业专家解读新加坡购房政策,观摩项目,解析新加坡楼市最新走势,全面服务您投资置业,您可乘坐地铁一号线玄武门站下,即可抵达推介会场。

远东机构上海办事处成立已逾8年。精英团队充分了解客户购房要求,灵活安排参观项目和行程,包括接机,安排星级酒店优惠住宿等。另外还协助客户办理购房的后续工作,如推荐专业律师完成购房合同签订,安排海外银行进行购房贷款等。