

2012南京地产实力榜系列报道②

深蓝传奇
即将喷薄而出

为什么“金楼市”会将今年的年终主题归纳总结为“深蓝时代”？

在此之前，记者曾向部分业内人士抛出这样一个疑问，总结2012年南京楼市的关键词究竟是什么？答案有很多——变局、否极泰来、承前启后、刚需救市、涛声依旧……

这些当然都是今年南京楼市的真实记录，但略显遗憾的是，这样的总结似乎还不能完全概括整个地产界正在面对的时代趋势。

源于此前年度主题“翘楚时代”、“新蓝筹时代”的灵感，“金楼市”编辑部在业界和内部展开反复讨论，终于找到了一个可能更贴切的年度关键词——深蓝时代。

□现代快报记者 葛九明



制图 李荣荣

发掘下一个十年楼市的“深蓝传奇”

第一批最具投资价值、最具市场话语权的“重量级蓝筹”已经形成，第二批“浅蓝”走向“深蓝”的过程正在不断加速，这正是南京地产迎来“深蓝时代”最重要的特征。

回顾十年南京楼市，最好的“深蓝案例”来自河西。

如今论及河西的崛起，很多人会重点提及十运会的强大推动力，但事实上，在2004年9月万科光明城市首次开盘之初，同时面对楼市调控和河西众多新盘集中上市，估计少有人能预见河西的今日景象。

河西的城建红利固然值得关

注，但同时不能忽略的还有万科、万达、中海、保利、华润、雨润、朗诗、金地、仁恒、五矿、新鸿基、恒基等一大批全国一线房企在河西大刀阔斧式的巨大开发推动，以万科光明城市、中海塞纳丽舍、银城西堤国际组成的大型居住组团为例，这里已成为河西板块最热的高端居住区，三盘单价均已达2.3万元/平米左右。如今，这一接力棒又交给了正在逐步发力或将明年全面发力的苏宁置业、和记黄埔、招商地产……

2012南京地产实力榜大幕现已开启，这意味着“金楼市”寻找下一个十年“深蓝传奇”之旅也已

正式上路。而放眼2012年南京楼市，似乎可以从以下这些地方找到线索：

江北新城或将接棒河西成为下一个大牌房企集中度最高的板块，下关滨江商务区板块已经进入人到实际性阶段，此前传闻不断的江心洲终于迎来保利和银城两大房企的联合入驻，2013年碧桂园南京区域销售任务直指百亿……

如今这些区域或许只是“浅蓝板块”，但可以预计，有着城市发展进程的加速、众多一线房企的参与开发，未来南京楼市中的“深蓝传奇”必将由此诞生。

地产Apeal魅力指数评估体系解析

J.D.Power创立发布的拥有全球汽车魅力指数(Apeal——Automotive Performance, Execution and Layout)之所以风靡全球，究其根本，正是源于该项调查是真正基于“客户之声”的调研，完全反映消费者的意见，确保了报告的独立性和中立性。

而由“金楼市”创立发布的南京地产界Apeal魅力指数则完全延续了J.D.Power基于“客户之声”精神，在相近的价格体系下，细分出了针对单个楼盘的八大评估指标，具体来说，共分为A——

(Amenities 配套设施)、P——(Performance 业绩表现、Potentiality 潜力、Property services 物业服务)、E——Enterprises (开发企业)、L——(Layout 规划布局、Location 区位、Landscape 景观)，为掌握到真实的客户反馈，“金楼市”编辑部团队也将全体出动，并联系相关调研机构、同样采取问卷调查的方式，奔赴河西、城东、城北、城中、城南、江宁、江北、仙林、都市圈共九大板块进行随机市场调研，调研对象则主要由“金楼市”置业俱乐部读者、售楼处访

客、街头市民等构成，每个板块受访人数预计可达100人，也就是说有效问卷数为900份。

当然考察各个楼盘魅力指数的第一考核指标自然是年度销售业绩，在这份针对九大片区的调研问卷上，“金楼市”将列出各个片区今年以来的热销楼盘TOP10，受访市民根据这份名单对入围楼盘进行魅力指数评估，“金楼市”将根据受访市民的意见和部分深度访谈，形成最终的南京地产界第一份Apeal魅力指数。

江宁万达商铺
最后一批全城排号

12月15日，姜育恒、辛晓琪与您相约江宁万达迎新答谢会

自2011年底成功摘牌到现在，江宁万达广场一次又一次创造南京楼市传奇。为答谢新老业主的支持与厚爱，12月15日，江宁万达广场特举办迎新答谢会，特邀台湾情歌天后辛晓琪、永恒王子姜育恒，与您共度梦魅之夜，共同演绎尊贵、奢华的人生乐章。

活动当天，除了情歌天后和永恒王子倾情献唱之外，动感的开场舞蹈、不同风格的经典曲目演绎、神奇的魔术表演、超越极限的人体艺术……都将让到访嘉宾享受一场精彩绝伦的视听盛宴。

作为行业翘楚，万达商铺一直备受追捧，在全国各地捷报频传，不断创造开盘即清盘的热销传奇。2012年，江宁万达广场推出的黄金旺铺一经推出就被抢购一空：数月蝉联销冠。7月份，江宁万达广场商铺销售额逾1万元，创南京楼市第一；9月份，商

铺销售面积0.355万㎡，销售额近1.5亿元，荣获全市两项第一；10月份，商铺销售面积0.535万㎡，销售金额近2亿元，再度获得全市八区两项第一；11月份，商铺销售面积高达0.704万㎡，销售金额近4亿元，蝉联南京楼市销冠。2012年，江宁万达广场商铺累计销售额高达12亿元，荣膺2012年度全市商铺销售金额第一。

江宁万达广场最后一批步行街黄金旺铺将于12月推出，位于江宁万达广场购物中心外围，将由万达自持，租给国内外一线品牌商户，因最靠近人流汇集处，出租、经营火爆，其升值潜力可以预期。

此外，投资江宁万达广场购物中心步行街黄金旺铺，还将零成本畅享万达商业管理公司的统一运营、统一管理。

(杜磊)

巅峰生活模式，驾驭都会节奏

苏宁雅悦47~140㎡精装酒店式公寓全城热力发售

如今，对于很多置业者来说，买房就是买一种生活方式，房子已不再是单纯意义上的建筑，更多的是一种居住理念的载体。亚洲最大苏宁Expo超级旗舰店—苏宁新街口店，12月29日即将全新开业，新街口的生活方式又将全面华丽升级，而作为苏宁雅悦酒店式公寓的航母级配套，所引领的国际顶级生活方式，又会由苏宁雅悦风云驾驭。

苏宁电器全球第一店作为亚洲最大的Expo旗舰店既是综合体业态之一，也是针对居住苏宁雅悦的城市精英而打造的“一分钟垂直生活圈”的重要组成部分。以30000平米超大面积、融合线上线下购物模式、智能云服务产品集成销售、产品互动体验等成就“全球第一”，全新定义实体店面，同时，“新街口·新苏宁”，也

将成为全球零售行业未来店面标准的模板。店内将充分运用最新信息化技术、物联网技术、云计算技术，实现店内全WIFI热点覆盖；在产品、配送、服务方面加强线上线下融合的功能；“虚实互动”又带来完整用户体验。亿万投入的新街口超级旗舰店盛装升级，不仅给生活带来便利，也极大地给苏宁雅悦增色添彩。未来，还会有法国诺富特酒店进驻，高力国际物业伺候，都将为居住于此的财富阶层打开通向国际化生活的大门。

苏宁雅悦酒店式公寓，不仅优先共享苏宁电器广场之上的航母级配套，升级生活方式，可自住可投资的综合特性，又深得市场的青睐与热捧。在居住方面，以65年的产权，民用水电，极大减少了居住成本。

声音

作为一项社会保障制度，公积金的设计初衷是“高收入者不补贴，中低收入者较少补贴，最低收入者较多补贴”，从而让部分中低收入家庭买得起房，这项制度确实也对改善居民住房条件发挥了很大作用。但不可忽视的是，不少地方公积金缴存差距的存在乃至扩大，有违制度初衷。

一些效益好、福利好的单位，职工收入本来就高，而且大多已有自有住房，不存在购房难题，还能以缴纳公积金的形式避税；而真正需要购买住房的低收入阶层，因为缴费少、贷款难，难以通过公积金贷款购房。本应为普通百姓“雪中送炭”，结果却变成了给高收入者“锦上添花”。这显然不公平。

——刘先云《人民日报》

软件谷详细规划出炉，IT精英汇聚潜力巨大

建发善水湾：40万高知人才置业主城首选

自2010年南京市被国家工信部授予国内首个且是唯一一个“中国软件名城”以来，中国硅谷的蓝图已经在雨花台区逐渐显现。而近日出炉的软件谷东、西片区控制性详细规划，庞大的产业规划和未来数十万IT精英的入驻，更让这里成为南京下一个高知人才聚集地。而目前整个软件谷区域内高品质商品住宅的供应却严重短缺，位居软件谷东西片区交界处的建发善水湾弥补这一缺失，近40万方的主城全能宜居社区赢得大批IT精英争相购买。

软件谷人才区，区位优势无限

目前软件园区已有华为科技、中兴通讯、宏图三胞、趋势科技、舜天研发、新华科技等260多家软件企业入驻，而根据十二五规划，到2015年，中国(南京)软件谷将有1200多家高新技术企业、40万IT精英在此汇聚。然而对于大批IT人才而言，若想就近置业，选择范围却很有限，根据目前区域内住宅用地的开发速度，软件谷内高品质的商品住宅缺失严重。而建发善水湾正位于软件谷东片区内，根据规划，这里将建成中国软件名城的核心区和标志区，也是三个重点强化的地区级中心之一。作为40万方的全能城，建发善水湾有着高品质的社区规

划、完善的社区配套、双名校的优质教育，受到高知阶层青睐。而当前均价仅11600元/㎡，135万起即可享主城四房，以这样的谷底价入驻主城潜力发展板块，尽享规划发展红利，升值潜力不可低估。

醇熟配套双名校，宜居价值尽显

作为西善桥板块内商品房原始股，善水湾不仅近享软件谷规划发展红利，而作为主城大盘，其宜居性也极强。用醇熟来形象当下善水湾的生活配套最为合适。作为城南极为成熟的居住区，南临秦淮新河，居住外环境舒适宜人，周边两大苏果社区店，三大农贸市场，多家银行，医院，药店，餐饮等在步行5分钟范围内一应俱全，生活氛围浓厚，

小区门口即有公交186、94路，自驾至新街口约20分钟左右的车程。小区更引进公办名校雨花实验小学、雨花实验小学，提前为高知父母解决子女教育问题。

而未来随着软件谷的发展建设，建发善水湾的配套也还将进一步完善升级。未来轨道8号线、地铁12号线都将在周边设置站点，出行更加快捷。小区还将自建2万方商业，引入全民健身中心，配套再度提档。

近期善水湾热销的多为119—132㎡的改善户型，135万起即可一步到位住四房，性价比极高。目前一期已封顶，明年10月底即可交付入住。购买119㎡指定户型将额外获赠机械车位一个，购买其它改善型房源除案场优惠外也将获赠5万元机械车位抵用券。(肖文武)



85815959
85816060

南京建发
用心筑就未来