



二手房最高税率12%，主城新房性价比凸显 建发善水湾：准现房开启主城优生活

一些首次改善型家庭在换房时会考虑二手房，大多看中其主城位置和看似较低的房价，对此业内人士认为，当前二手房价往往是房主净得价，但交易过程中算上契税、营业税、个税、中介费等，买房人最高需支付总房价12%的税费，远没有当初认为的那么便宜。且一些房龄较老的二手房贷款难办，银行往往要求增加首付比例，无形中也会加大换房压力。

二手房税费高企 善水湾新房性价比更优

我爱我家门店经理张先生介绍：“二手房交易有一个不成文的规定，所有的税费基本都由买家承担，挂牌价都是卖家净得价。”不满5年的大户型交易税费包括契税3%，营业税5.56%，个税1%，中介费2.4%，最高达12%，一套挂牌价150万的房子，购房者需缴纳18万的税费。满五年的二手房可免征营业税，但往往年代久远，卖相不佳，小区环境、物业管理更是难以称心。

其实在主城中也不乏一些适合于刚改的性价比颇高的新房。以建发

善水湾为例，项目119㎡3+1房一直特别抢手，其赠送的户内花园可改为房间使用，变身为四房两厅，总价仅135万起，比周边一些老小区的二手房还要便宜。一位买房人说：“我比较过西善桥周边的二手房和新房，最后还是觉得善水湾在户型、产品品质、物管、学区、景观、配套等各方面都更好，尤其是户型设计附加值高，大客厅、大阳台、大飘窗，而且明年10月份就交付。”

配套完胜老旧小区 善水湾准现房明年入住

多数二手房具有快速入住和配套成熟的优势，然而这两大优势已经

被不少新房悄然超越。建发善水湾周边已有着极完善的生活配套，两大苏果社区店，三大农贸市场，三条商业街，银行、医院、药店、餐饮等一应俱全，公交、地铁出行便捷，此外小区还将自建2万㎡商业，引入全民健身中心。更为难得的是，善水湾已将雨花实幼、雨花实小两大区域内含金量最高的公办名校请进小区内，置业的同时更让孩子获得十年优质教育。

记者在现场看到，建发善水湾一期8幢都已封顶，明年10月即可交付。当前购买119㎡指定户型将额外获赠机械车位一个，购买其他改善型房源除案场优惠外也还将获赠价值5万元的机械车位抵用券。

(肖文武)



一期已封顶，立面实景呈现

85816060
南京建发
用心筑就未来

宏图·上逸园开盘在即乐翻天

106-168㎡城东地铁洋房仅3栋

今年南京的冬天格外寒冷，但南京的楼市大有“愈演愈热”的架势，尤其作为城东极度稀缺的紫金山6层花园坡地洋房——宏图·上逸园的即将开盘，更是为南京楼市，尤其城东板块注入一剂兴奋剂。

宏图·上逸园坐落于紫金山风景区南麓，顾家营与中山门大街交界处，距离中山门约4.8公里，到中山陵风景区车程5分钟。步行即达地铁2号线钟灵街站，7站直达新街口。周边近10条公交线路就在家门口，宁杭公路、沪宁高速、环城公路出门即达，5分钟车程直通中山门。社区自配商业满足业主日常生活需求，更有4万平方及10万平方两大一站式商业综合体为业主打造便捷购物生活。

据悉，宏图·上逸园此次主力推出128㎡、168㎡两大产品。128㎡产品为三房两厅两卫一储藏室设计，三房朝南，尽拥阳光入室。而168㎡产品为四房两厅两卫设计，户型方正，南北通透，三卧朝南，主卧五星级套房设计，中间户和边户的卫浴间均采用全明设计，步入式入户花园，以“花园玄关”迎接尊贵的主人和宾客，客厅的景观阳台高约7.4m，完全将紫金山风景纳入家中景致。

为回馈购房者，宏图·上逸园特别于圣诞节推出众多精彩活动，圣诞老人惊喜送好礼、饼干姜饼屋幸福DIY、手工陶绘创意DIY，更有小提琴、乐队现场优雅演奏和献唱，12月22日-12月23日现场更多活动乐翻天。

紫峰公馆圣诞节前后加推

不管末日来不来，2012年终将过去，各行各业都在进行年终盘点，房产界也不例外。在这场“房的盛宴”中，不管以什么标准评判，豪取成交千套、销售额过十亿的紫峰公馆都是绕不过的一道重头戏，在调控依然严峻，竞争日趋白热化的2012年取得如此佳绩实属不易。

据悉，紫峰公馆目前仅剩4栋，已进入广义上的收官期，收官完美的2012年当然要献上最完美的产品，集合了全明星旺销户型的8号楼已全城放量预售中，此次推出的全明星户型包括88G、89A、95C三房，115B、140D四房，均是年销千套的旺销户型，有的户型睽违已久甚至创造过数人共抢一套的辉煌，8号楼将于圣诞节前后正式开盘。

紫峰公馆不仅年中获得南

京销售十强，也数度获得江宁销冠。其秘密在于，世界五百强紫峰大厦后南京首个住宅项目、东山中心大市口举步可达、蝉联数次东山销冠、全精工户型品质可鉴、一期全好评口碑、涵盖了各类人群的全明星户型、小区里的江宁示范幼儿园、几步外的东山小学双名校学区、江苏首个3G智慧社区、全年龄成长花园……其中任何一点在其他项目可能都是最大卖点，集所有于一身的紫峰公馆能旺销全年也就不难理解了。当然作为东山核心地块的未来供应量稀缺性和现在品质楼盘的极度缺少所造成的稀缺效应肯定是一剂最猛烈的推动剂，在元旦过后仅剩3栋的情况下，可以预见的是，紫峰公馆的热销风暴在2013年必将延续。

(周彤)

地铁上盖精装公寓

首创·天迈广场26-55㎡奥体精装公寓33万起

不少人认为，时下房产依然是资产保值增值的首选渠道。只是不断攀升的房价与并未松绑的限购政策使得住宅类产品投资门槛节节攀高，投资压力与日俱增。

正因如此，首创·天迈广场“地铁上盖精装公寓”的定位令众多投资客眼前一亮，升值潜力大，奥体CBD二期旁总价33万起就能投资，确实令人很心动。

对风险的规避向来是投资客思考的首要问题。因此，地段优良、产品稀缺、收益可见的项目所带来的高投资价值同时也降低了投资风险，必然受到市场青睐。

而在诸多产品优势中，“地铁盘”无疑成为最近几年来最受市场认可和欢迎的投资产品。“地铁一响，黄金万两。”地铁已经成为业内公认的财富“黄金线”。

作为南京首个纯地铁上盖城市综合体，首创·天迈广场一经推出便受到市场众多客户的关注，这与它“南京真正地铁上盖物业”的特点不无关系。纵观北京、上海、深圳、香港等地的地铁上盖物业，每年都保持近20%-30%的物业增值潜力与高租售率。

首创·天迈广场建于地铁2号线天迈广场站，成功复制香港成熟的地铁上盖综合体模式，实现地铁到站即到家。未来，地铁8号线、12号线的汇集必然强势提升其地铁价值。不仅是奥体CBD二期旁稀缺地铁上盖物业，首创·天迈广场10万平方米地铁商业配套目前已有华润苏果、肯德基等商户入驻并成熟运营，未来的二期将融入餐饮、休闲、购物等更多业态。

据悉，首创·天迈广场近期即将推出26-55㎡精装公寓，预计总价33万起售。精装样板间现已公开，详询售楼处。

海峡城加推两小时成交3.6亿

在河西CBD一、二期开发日渐成熟及青奥村建设的双重带动下，海峡城所在区域将成为奥体板块未来住宅发展的核心区域。以其珍稀户型、完美品质以及完善的配套规划，引领着河西市场。“第一次开盘没选到中意房源，这次开盘终于让我抢到了。海峡城就在青奥村旁，周边配套规划齐全，交通规划完善，未来发展潜力肯定大。”刚刚选房的张先生告诉记者。而由父母陪同选房的廖小姐则表示：“我今天特地请假来买房，就奔77㎡户型来的。两房精装修还带地暖，性价比高。”

海峡城首次开盘便取得当天成交逾八成的骄人业绩，本月18日海峡城再推4、5号楼，两小

时成交3.6亿元，创造了当下河西片区的销售奇迹。据悉，本批4、5号楼房源为地暖、精装成品房，以约77-79㎡的时尚两房、约109㎡的灵动三房及约140㎡的舒居三房产品为主。买房时着重考虑的因素，海峡城更是一应俱全。“产品好，才能被市场认同。”海峡建设营销相关负责人告诉记者，“现在的购房者不仅追求居所华丽外表，更加重视居住感受和生活品位。此次推出的4、5号楼房源所有精装修标准和前期房源完全一样，小户型同样可以享受高端精装修与贴心地暖。珍稀户型、地暖精装、智能家居、齐全配套，海峡城将用完美的产品重新定义河西理想居住新标准。”

(胡海强)

21世纪·百家湖1号 单身party本周日甜蜜上演

12月23日(本周日)下午两点，21世纪·百家湖1号将集合西门子、中兴通讯、扬子石化、南瑞、江宁高级中学、南师附中江宁分校小学、外国语学校等多家单位优质单身白领，举办“幸福社区·爱是一世纪”大型单身派对，在百家湖1号全新会所甜蜜上演，报名参与者更可获得额外购房优惠。

主办方为参与嘉宾精心准备了有奖问答、桌游、蛋糕创意大赛、现场表白等多种活动环节，男女嘉宾将通过互助合作、共同完成游戏的方式加深了解。现场还将抽出意外大奖，获得多重惊喜好礼。

据悉，根据最新规划，今后的南京将形成新街口城市中心、河西中心、南部新中心的“金三角”格局。地铁大盘21世纪·百家湖1号恰恰处于南部新中心——百家湖板块的中心。21世纪·百家湖1号由南京21世纪投资集团开发，将于2013年元月首次发售，共300余套新房源。项目主力户型是60-88㎡的刚需产品，以及少量115-120㎡刚改户型。21世纪·百家湖1号将以“9字头”的震撼价格入市。业内人士分析认为，此举或将引发江宁楼市价格地震。作为江宁楼盘，该项目低于主城的价格优势明显。

298万晋级环陵路富豪圈

紫园新中式人文山居大宅，少量景观叠加别墅、双拼式洋房在售

开门见山 30米交芳邻

紫园位于环陵路99号，经宁杭公路可15分钟直达新街口，地铁2号线马群站与新街口无缝对接。项目正西面是面宽20余米、双向四车道的环陵路景观带。房源与紫金山仅相隔30余米，业主早起推门即可见山，清脆的鸟鸣是最天然的闹钟。由于与山直线距离较近，业主饭后举步即可入山休闲，畅想与山为邻的惬意舒适。在小区内环境上，由香港贝尔高林倾情打造的社区园林内景已经成型，园艺巅峰与自然盛宴碰撞，内外双景良性互动，不负千年紫金山皇脉。

为完美匹配千年钟山，紫园整个项目打造风格化极其强烈的新中式建筑，马头墙、小青瓦、花窗、门楼、天井、石鼓、砖雕、石雕等传统人居元素悉数在列。而入住紫园的业主也大多是对传统文化具备极高鉴赏能力的高知阶层，由此构造出紫园特有的人文圈层，让业主在思想的碰撞和资源的互换中开启境界人生。而环陵路别墅区的尊贵地位，也将为紫园的圈层价值锦上添花。

现房热销 总价298万起

据售楼处介绍，目前紫园仍有部分瞰山洋房和景观叠墅房源在售，皆为现房。改善型需求者无

需等待，即买即住，减少了换房成本。其中景观叠加别墅全为上下分叠的四层纯正叠墅，上叠及下叠住户皆可独立入户，互不干扰，尊贵感油然而生。瞰山洋房则面积在150-210㎡之间，皆为两梯两户的双拼式设计，每栋仅一个单元，每层仅两户，每户皆有创新归家花庭。业主无需与更多人分享荣耀门楣，确保生活的私密性和尊崇感。其中首层房源独创入户庭院，顶层则奢享开阔的墅式露台，因洋房全部采用层层退台的设计，确保户户皆有大尺度花园阳台。超高附加值之外，双拼洋房现房总价仅298万起。

作为南京首个在联排别墅中



紫园现房实景图

采用私家电梯的高端项目，紫园在收官房源的品质上保持了惯有的坚持：所有产品全部配备品牌电梯。铝木复合窗、门禁系统等也全为国外进口。在园林上紫园也巧具匠心，整座园林斥资上千万，大量借用新中式的园艺精髓，框景、借景、障景等手法随处可见，最终绿化率接近50%，容积率仅1.1。

(肖文武)

品鉴热线:85559999
中国·南京·环陵路99号



东富西贵，这样的居住格局在南京已延续多年。在城东紫金山板块，会聚了钟山高尔夫、帝豪花园、紫金山庄、天泓山庄等高端人文社区的环陵路，则是南京最具代表性的花园别墅居住板块。随着环紫金山板块土地资源的日渐稀缺，晋级环陵路富豪圈的机会日益珍贵。

近日，位于环陵路99号、紫金山正东入山第一站的新中式社区“紫园”现房热销，其双拼式洋房298万起，另有部分景观叠加别墅，超高性价比引来不少爱山人士关注。