

## 1 6万人次 全城转悠看房

截至今年12月25日,365地产家居网2012年全年发车540辆,报名人数41000余人。同时,搜房网2012年约组织15次大型看房团,每次平均15辆车,总计看房人次近万人;而搜狐焦点网负责人也表示,2012年全年举办了61场看房活动,参加看房的人数达到万人以上。

或许数据看起来没那么生动,那就从具体的案例来看。现代快报联合都市圈网,几乎每周都给碧桂园组织专场看房活动,看房负责人表示,“每次看房车辆数目不等,少则7车,多则15车,那段时间真是繁忙。”

谈起今年都市圈看房的火爆程度,现代快报看房活动负责人介绍称,“今年端午节期间给仙林悦城组织专场看房,当天准备了8辆车,结果看房人来得太多,又临时调派了2辆大巴。端午节后开发商反馈称,节日期间现代快报带来的看房人中,真实成交有20多组。”

## 2 江宁江北 当选最火路线

据各大网站活动负责人介绍,参加看房团的消费者大都有明确的购房计划,但是购房知识相对比较欠缺。在全城各大看房路线中,究竟哪条路线最受看房人青睐?几大网站也给出了他们的看房总结。

据记者调查,网站A年度最火看房路线为:江宁、江北、城南;网站B最火看房路线为:江宁、江北、都市圈;网站C最火看房路线为:江宁、江北、仙林。

从以上各家网站最火路线可以看出,江宁、江北这“两江”路线无疑是年度最受欢迎的看房路线,这也意味着刚需购房者依然是看房团的主力军。

## 3 新增需求 下半年变少了

某网站社区负责人孙锋表示,除两江路线外,城南线也比较火热。“但与江宁、江北比还是有较大差距。从我们回访的结果来看,投资者所占比重越来越小,刚需购房所占比重逐渐加大。”

孙锋还表示,“同样值得关注的是,短期内无购房打算的网友的比例较上半年有着非常明显的增长,新出现的购房者比例持续下跌。”

通过看房团的回访数据统计,孙锋称,“从12月数据来看,想要购置100万以上房源的刚性置业需求依旧源源不断。同时,大户型房源大举入市,豪宅市场供应量骤增,但是200万以上购房需求上升缓慢。”

## 4 投资 被挤向都市圈

与往年不同的是,今年的都市圈看房规模越来越大,目标楼盘遍布南京周边,主要以碧桂园、四大都市圈项目、南京湾锦绣香江、以及句容的仙林悦城等几大楼盘为主。

“都市圈看房热反映了限购令造成的投资客群外溢现象。”搜房网新房集团南京分公司副总监高俊表示,今年该网站组织的看房活动中,除了两江板块最为热闹,其次就数都市圈看房团了。

“今年要去仙林看房的购房者也比以往要多。”搜狐焦点社区负责人表示,“其中仙林湖几大楼盘的崛起给想在主城区置业的刚需客提供了充分的选择。同时,位于句容的仙林悦城、恒大雅苑等都市圈楼盘也扩充了‘大仙林’的购房选择,因此也被纳入仙林看房线路中。”

## 5 定居房婚房 占了七成以上

据365家居地产网12月购房者意向面积调查显示,7.68%的购房者意向购房面积在60㎡以下;49.07%购房者意向购房面积在60-90㎡;33.26%的购房者意向购房面积在90-120㎡;6.02%的购房者意向购房面积在120-144㎡;仅有3.97%购房者意向面积在144㎡以上。

数据显示,与11月相比,90平方米以下户型需求占比上升了1.22个百分点,刚性需求居住购房意向超过11月份。而90-120平方米户型需求则在12月下降了2.18个百分点,市场上90-120平方米户型在12月份推出速度并不是很慢,年底优惠方面的紧缩可能导致需求下降。120平方米以上户型需求上升接近1个百分点,大面积户型的需求有所上升。

12月购房者原因调查显示,定居购房、结婚购房的总共占了72.06%,较之11月相比上升接近1.3个百分点。而改善住房条件的占比和11月相比下降了接近1个百分点,下降至18.98%。



如果要评出2012年南京楼市十大关键词,“看房团”肯定当仁不让。各大网站的看房团几乎每周出动,不管刮风、下雨,全城都能见到看房团的身影。2012年,看房团到底有多火爆?记者对部分网站进行了抽样调查,让我们来看看全年的数据。

现代快报记者 王欣

# 2012南京看房团火了 “两江”当选最火看房路线

## 拿地 两个月连拿4幅地 老牌房企银城地产2013年将爆发

2012年底,南京土地市场异常活跃,就连多时未拿地的银城地产,也在短短两个月间拿下4幅地块。让喜爱银城地产的粉丝们纷纷惊叹:“银城又在江心洲拿地了,2013年银城又要爆发了!”

### 四幅地明年都将上市

尽管今年不断传出要拿南站地块或收购阳光聚宝山庄等消息,本土老牌房企银城地产却一直不见动作,这让喜爱银城房子的老业主们也捏了一把汗,“难道银城地产明年不打算开发房子了!”

不过,10月开始,银城地产势头强劲。两个月内一口气将四幅地块收入旗下,继10月底银城在江心洲拿下2012G32和2012G343后,12月18日,银城地产在5家房企的18轮激烈竞价中脱颖而出,最终以败家茵达置业、亚都房产等4家房企,以总价1.1亿元拿下江宁科学园G57地块,楼面价5519元/平方米。12月底,银城再次登陆江心洲生态科技岛,又将2012C66宅地收入口袋。

据了解,2011年银城创下一年三盘逆市热销的奇迹,锦一方、银城聚泽园几乎开盘当天就被抢购一空,在淡市创造改善大户型一房难求的奇迹。银城千花溪开盘也赢得不俗销量,如今房源所剩无几。银城地产一位销售负责人告诉记者,今年拿的几块地都会在明年相继上市销售。

### 生态豪宅抢滩江心洲

南京江心洲一度因为与主城交通联系不畅而发展受阻,缘何银城地产会一口气在江心洲拿下三幅地块?

“江心洲已今非昔比,一位业内人士介绍,江心洲将打造新加坡、南京生态科技岛。江心洲距南京市中心仅6.5公里,未来规划城市建设用地总建筑面积约650万平方米,成为居住人口10万人的生态低碳科技城。2014年前后,江心洲与南京老城区及河西、浦口、江宁3大新城区,将同时成为2014年南京青奥会时展示南京的“窗口”。除了已经建成通车的夹江大桥,地

## 加推 2013年7盘齐发 翠屏国际创举南京地产史少有

提及翠屏国际控股有限公司(前身中惠集团),南京人可谓耳熟能详。耕耘地产18年来,翠屏国际已经成就数万人安居乐业的梦想。早期的水月秦淮、翠屏国际城之后,2013年翠屏国际将创造南京史上罕见的企业7盘齐发的壮举:托乐嘉城市广场、翠屏紫气钟山、奥斯博恩庄园、绿城·水晶蓝湾、翠屏·九溪城园、翠屏新天地、翠屏·紫气云谷将引领南京置业新风潮。

### 在全国 20余盘并举总资产超200亿

“无论是独立开发还是学习引入绿城的开发模式,可以看到一个企业不断奋发向上,追求品质和品牌的务实与真诚。”对于翠屏国际过去几年中的开发成果,不少业内人士给出如此评价。

据了解,翠屏国际已跻身中国房地产百强企业之一,有29家独资和合资公司,资产总额超过200亿元。其开发建设已经扩展到南京、苏州、连云港、马鞍山、广州、三亚、海口等近10个大中型城市,拥有近20个项目,形成了华东、华南和海南三大区域并举的业务格局。除了房地产开发,翠屏国际还涉足建筑、路桥、装饰、园林、幕墙等多个行业,资本实力雄厚。

### 在南京 旗下单盘一年畅销10亿元

开盘遭遇600人排队抢房,当天去化8成,2012年销售1200多套房源,销售额超过10亿元……上述斐然销售业绩,让翠屏国际旗下的托乐嘉城市广场当之无愧成为2012年南京楼市畅销典范楼盘。而翠屏国际旗下另一大盘奥斯博恩,每一次开盘都人气不俗。南京网上房地产的数据显示,该盘今年5月入市的400多套房源,只剩下几十套在售。

值得关注的是,翠屏国际与绿城携手打造的首个项目绿城·水晶蓝湾,一举成为江宁乃至南京高端楼盘的品质典范,面世之初一度引发业界观摩学习潮。10月14日,绿城水晶蓝湾转型改售产权式超五星酒店,150套湖景公寓遭200人疯抢,计划房源一小时售罄后紧急加推的30多套房源也很快被抢空。

### 看房团故事

#### 磨蹭姐看房看了四年

各家看房团中总有几个特别引人注目,其中有个中年女网友就成了看房团中活生生的典型案例。

“这个中年女网友跟着我们看房看了足足有四年,”365地产家居网社区负责人孙锋表示,“本来她想买房改善居住条件,但一路看来都没有特别中意的。”

看房车是免费的,一年看多少楼盘都没问题,可房价却不是固定不涨的。这位中年女网友从2008年开始看房至今,南京房价一直在增长,于是她越看房价越高、

越看心里越没底,越看越往郊区走……于是看到现在,她已经不敢买房,自己都要崩溃了。

不仅看房看得多,这位大姐也开始关注起了每一个有可能导致房价变化的关键点,这不,最近她又关注起了十八大,她推测说房价可能因此而变化,于是她准备等到年后再看……

**记者点评:**看房的目的是买房,如果深陷其中不能自拔,也只能像这位大姐一样一拖再拖,一拖拖成千古恨了。

#### 像买菜一样买房是真事

“像买白菜一样买别墅”曾经是耳熟能详的广告语,很多人都觉得这句话太过夸张。可你别说,像买菜一样买房这种事还真的出现了。今年碧桂园凤凰城再次加推时,许多人随着看房团一起前往碧桂园凤凰城项目现场,在人头攒动的开盘现场,一名40多岁的张女士本来是陪朋友一起来看房的,但看到这热闹的场景,她顿时被感染了。

看到现场这么多人来选房,本来毫无

意向的她立即打电话跟家人联系,然后在接下来的一小时内,她完成了选房、买房、交款等一系列流程,买了一套80平米的公寓房源。“我也是想套房子保值。我家小孩是女儿,就当给她攒个嫁妆吧。我本来只是看看,看到合适就买了,回头想想真像买菜一样。”

**记者点评:**在后来的调查中,这样冲动型的购房者并不在少数,而且大多出现在都市圈楼盘当中。

#### 上错班车看对房

小说中有“上错花轿嫁对郎”的佳话,错误却也没有错过完美的“姻缘”。而在今年的南京楼市看房团之争中,竟也上演了“上错班车看对房”的事。

事发今年年中,两大网站的看房团集合地点都放在河西相邻的两个地铁出口处。其中一家网站的看房团负责人带团发车后,几分钟有人追着车大喊停车,情急之下也没细问就让该网友上了车。

然而在车上对网友进行登记时,网友才恍然大悟,“原来我上错车了!我本来报名参加另外一家网站的看房团的,我看你们车上拉的横幅是往碧桂园如山湖城去,还以为我迟到了,赶紧追着车跑。不过也没事,反正看房目标一致,也就不烦了。”

**记者点评:**这则真实的故事就发生在今年的南京楼市中,上错班车也能看对房,可见看房活动有多么普及了。

# 中豪·天禄：定义城市别墅第一居

城市的繁杂让不少高端人士有着回归自然的愿望,曾经带动了郊区别墅的兴起。然而,居住别墅的人士,不仅青睐优美的自然风光,更看重便利的交通条件和成熟的生活配套等资源。因此,购买了郊区别墅的高端人士又开始回归主城,寻求第一居所别墅。

## 城市别墅,破解居住难题

亚里士多德说:“人们来到城市是为了生活。人们居住在城市是为了生活得更好。”

在快节奏的城市生活中,尽管郊区别墅有着自然环境优美的优势,却存在时间成本过高的劣势;而市中心的大平层、叠加别墅等豪宅,虽然配套完善,但是生态环境和居住舒适度却大打折扣。

位居大城东的城市独栋别墅中豪·天禄,将宜人的自然生态、居住的舒适度以及生活的便利性,合三为一,让居住的难题迎刃而解。

中豪·天禄所倡导的是生活和事业双赢的理念。首先,在居住的地理位置上,紫金山、灵山、仙鹤山三山环绕,自然生态环境优越,空气清新远离喧嚣,中豪·天禄营造了一份宁静祥和的居住环境。第二,位居主城的“中豪·天禄,符合人们对第一居所的要求,出行方便,交通顺畅,时间成本低,让居住的主人能兼顾到生活与事业。

从宏观角度上来看,中豪·天禄所处的大城东片区,是难得的“山、墅、城、文”并重的城市中心区。不仅有着丰富的山水自然资源,让居住者放松身心,还有着大

## 软硬件,打造居住文化

中豪·天禄的设计开发团队从居住者的角度出发,在空间设计、庭院布局等多方面精心打造。中豪·天禄外依紫金山余脉坡地而建,坐拥5万㎡灵山风光;推窗美景扑面而来



震撼之余更是满心的畅快,外面山景与内部花园相映成趣,走在景观步道上会让人在一瞬间忘却一天的烦恼和疲惫。

中豪·天禄的独栋别墅每套480平方米以上,均依坡而建,负一层实现了独具特色的全明设计,具备更多附加功能空间赠送;一层采用前庭后院的设计,开一扇门与风光旖旎的灵山风光带直接相连;二层视野通透,极目便是秀丽紫金山。

特别是在庭院设计方面,中豪·天禄采用了组团景观设计,前庭后院、上下叠院,院外有院,精心用庭院“编织”空间,将深宅大院的阔绰与私享,表现得淋漓尽致。

同时,中豪·天禄还重视对庭院的精心雕琢与整体氛围营造,前庭与后院的自然连接,又各具独特空间感,使得前院、侧院、后院错落有致,营造出曲径通幽、豁然开朗的自然意境。

(图影)

## 典藏 郟城御园引领别墅收藏时代

2012年2月,国土资源部再发通知,要求“严格控制高档住宅用地,不得以任何形式安排别墅类用地”,这意味着现有的别墅产品更加珍稀。有专家因此感慨,别墅已经进入收藏时代。这也就注定在占据绝版区位的同时,拥有无以复制的产品以及25年品牌历练支撑的郟城御园必将铸就新的经典。



广州九龙湖社区实景图

### 经典源于独一无二 奥体稀缺定制化别墅独一无二

在奥体核心板块,如此稀缺的地段竟然还有别墅产品?事实上,郟城御园不仅位于奥体核心,它还东接河西CBD,西邻滨江风光带,北近以南京奥体中心为核心的人文和运动圈,南靠台湾名品城、南京国际会展中心、青奥新城,业主能够方便地享受到奥体中心各项商业和生活配套。

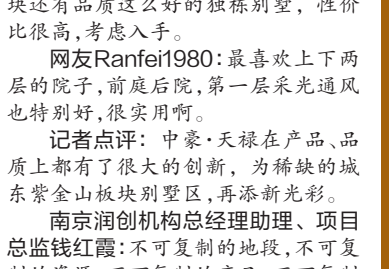
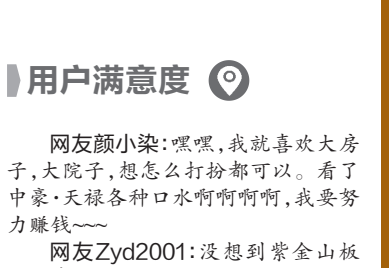
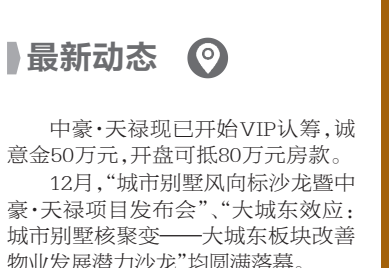
作为别墅产品,郟城御园的容积率只有1.09,这在整个奥体板块中是很难找的。在户型设计上,郟城御园叠加别墅面积从187-285平方米不等,联排别墅面积在375平方米左右。无论是联排,还是叠上、叠下别墅,都有接近3.9米的层高,8米的层宽,超过7.5米的纵深,270度全景观连厅式格局,室内空间一气呵成,显得敞亮阔绰。在原本已经阔绰的空间尺度上,郟城御园采取全框架、减震墙的建筑结构,使得郟城御园的产品中不存在任何一面承重墙,这就意味着,郟城御园的别墅可以随意进行改造,满足“定制”户型的需求。

**网友点评:**位置实在太好了,周边交通也很好,锻炼身体、去图书馆也好。

**吉合田地产机构:**1.整体环境比较好;2.交通配套一流;3.建筑风格要探讨;4.升值空间可期待。

### 记者点评

从地铁口出来,步行5分钟,穿过静谧小道,英式花园,郟城御园的美好就这样展于眼前。客观地说,在奥体这样的位置,郟城御园确实让人生出珍藏之心。



郟城御园实景图