

走近房价策源地

南京南站和江心洲值得投资人关注



售楼处可以收到大部分房价反馈 资料图片

(上接B11版)

小心求证

建议纯新盘平价首发

A 《金楼市》:在调控难见放松、市场渐暖的背景下,您会给予您所在项目的开发商什么样的建议?

王慧:对于纯新盘,我们的建议是根据当时的市场环境平开。单看今年上半年,整体市场是比较向好的,不太可能有大的政策因素出现,但房产公示、房产税等政策变数将贯穿2013年,这些都会对市场造成一定影响。

杨锐:可以肯定的是,到3月份市场向好的势头不会改变。2013年最大不确定性来自政策面。下半年有可能出台房产税。如果

房产税扩容,南京一定会是第二批试点城市,我认为房产税对市场的影响一定是短暂的,最多半年。

徐咏伟:从我们与这些开发企业高层沟通的情况来看,他们都觉得2013年将是一个不错的时机,我们的判断也是如此,根据集团的要求,中原地产2013年在南京的一手房销售目标为100亿左右。

调控中有一些应对很糟糕

B 《金楼市》:自2010年最严调控以来,您所感受到的开发企业的最大变化是什么?

王慧:这一轮的调控成就了万达,万达的成功一度促使一些开发商转型开发,这在南京及周边的一些城市都有这样的案例,目前看来,这些都是非常糟糕的决定,万达的成功不仅是政策的契机,更离不开各种资源的整合以及其对盈利模式的理解,而且在一些城市的拿地途径上,相较于招拍挂的拿地方式,万达的优势也很明显。还有一些涉足旅游地产和养老地产的尝试,我们给合作开发企业的建议也是谨慎进入。

杨锐:2012年第三、四季度土

地市场出现一波高潮,这除了因为开发企业对后市预期还不错外,另外一个重要的原因,也是这些开发企业的土地储备的确已经不多。

徐咏伟:我关注到大概这样几个变化:1.开发商拿地、定价都变得越来越理性;2.大牌开发企业越来越倾向于联合代理、多家代理,一、二手联动也将成为趋势;3.市场的集中程度会越来越高。像我们关注的一些央企,对于历次宏观调控的节点就把控得很好,他们的动作值得关注。

不建议“刚需”买超级大盘

C 《金楼市》:2013年,对于普通买房人来说,您有何样的建议?

王慧:上半年应该是不错的购房时机,具体到板块,以刚需人群为例,我的建议是主要考虑两江的主流区域,北不过新城香溢紫郡,南不过九龙湖板块,整体性价比较高,生活各项配套也有一定的基础。如果不得不在此外国选择,则尽量选择沿着地铁沿线去选房。我个人则比较青睐南京南站板块和江心洲板块。

杨锐:如果是刚需,只要性价比合适,就可以出手,因为楼市从中长期来看都是向好的。至于高端改善客户,由于对于物业的需求不是特别强烈,倒是不妨可以再等等看,随着下半年供应量的逐渐加大,选择面更大。在板块上,我较为看好仙林和江心洲板块。受益于仙林湖的辐射,周边的宝华板块也在今年悄然

发力。此外,我不太建议刚需人群买超级大盘,因为超级大盘经历市场周期很长,未来出手换房很有可能就会遭遇市场低点,推荐多考虑开发周期在15万平米的项目。假如你选择的15万平米项目旁边还有一个大盘,这种尴尬同样存在。

徐咏伟:基于我们对2013年稳中有升的基本判断,对于买房人来说,遇到合适的房子尽早买,至于热门板块,江宁、江北、河西依然是全市最热门的三大板块,这其中以河西尤为值得关注。此外从去年的市场来看,此前颇为沉寂的城南城北也开始有所动作,供应量占到了全市近20%,明年值得关注。

现代快报记者 葛九明

政策

南宁提高公积金可贷额度

1月28日,记者从南宁住房公积金管理中心区直分中心获悉,该中心近日对《南宁住房公积金管理中心区直分中心住房公积金个人住房委托贷款管理暂行办法》进行修订,规定在该中心缴存住房公积金的区直和中直驻邕单位职工,符合一定条件的,住房公积金贷款最高额度可由原来的40万元放宽至50万元或60万元。新办法从2013年1月1日起开始实施。

事件

杭州378户业主拒绝收房

杭州“远洋公馆”两次交付两次遭到业主拒绝收房。其“业维会”代表了380余户业主,到1月27日有378户拒绝收房。“主要问题多集中在大理石有裂痕,地板有空鼓等。远洋原来要求业主先交钱再验房,在业主们的一再坚持下,才允许先验房再收房,结果又验出一堆问题。”还有业主告诉记者,验收时,一进门就看到射灯掉了下来,太离谱了。1月21日,远洋地产曾邀请媒体召开了一场恳谈会。远洋地产称,“根据专业机构进行评定,远洋公馆东区的精装修装饰、设备标准至少在5000元/平方米以上。精装修质量问题主要是装修工程尚未完全整改调试,处于半成品状态所致。” 综合



金太阳鹭港祝江苏人民新年快乐!

鹭港放“价”

¥5999起 /m²

活动详询: (025) 86511888

稀缺美墅 火爆抢座

鹭港放“价”

Egret Harbor Villa



实景照片

购房送金条

即日起至2013年3月31日,凡新认购并成交签约的客户即可获赠999纯金金条大礼。

*按房规划户数送完即止,金条为二克金条非投资金条。

特价贺新春

喜迎新春,鹭港甄选多套特价房源以供品鉴,单价更低至5999元/m²,机会难得,欲购从速。

*特价房源优惠一口价,不享受其他优惠其他活动形式。

老带新,若比邻

即日起至2013年3月31日,成功签约鹭港的老客户介绍新客户认购并成交的,双方即可享受超值奖励及巅峰折扣。

*老客户认定为2013年1月20日前签约鹭港老客户,此活动与其他活动不可同时享受。

本案地址: 中国·南京·溧水·溧水经济开发区北街6号
 开发商: 南京金太阳集团
 投资商: 金润泉房地产开发有限公司