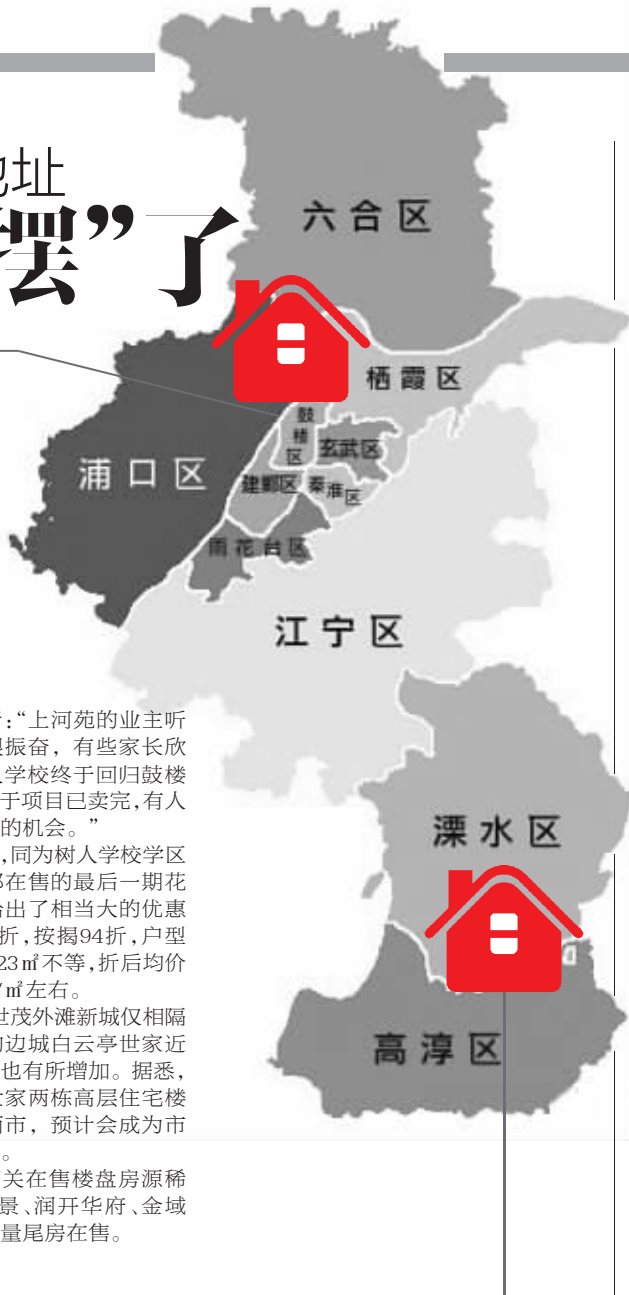


# 从此,请记住我的新地址 下关楼盘“摆”了



前天,南京市行政区划调整方案正式公布,鼓楼、下关合并设立新的鼓楼区的消息备受楼市关注。昨日上午九时许,即有下关所属楼盘第一时间发布信息响应。

现代快报记者 胡海强

记者注意到,下关的世茂外滩新城官方微博第一时间发声:“行政区划调整不仅是地域间的合并,更是资源与品牌的优势互补,外滩新城的价值也必将因此而愈加凸显,从此,请记住世茂外滩新城的新地址,南京市鼓楼区南通路89号。”相关短信也被广泛发送到客户手机上。

记者致电南京世茂相关负责人,据该负责人透露,受南京市行政区划调整消息影响,近期售楼处成交量明显上升,客户们都很关心这个问题,这也加快了6号楼高层几十套210㎡大户型的销售。该负责人在欣喜的同时也保持了冷静:“行政区划调整将带动下关经济发展,对区域楼市来说是重大利好。不过从目前来看,下关的楼盘并非一概而论。我认为,靠近鼓楼区的下关滨江地区可能将会在两区合并后加大投入,而位于幕府西路、幕府东路和燕子矶附近区域建设周期会长一点。”

下关的新业更是欢欣鼓舞。紫金上河苑项目的代理公司策划

陈亮告诉记者:“上河苑的业主听到这个消息很振奋,有些家长欣慰的是,树人学校终于回归鼓楼区了!不过由于项目已卖完,有人没有赶上这样的机会。”

记者获悉,同为树人学校学区的江雁依山郡在售的最后一期花园洋房产品给出了相当大的优惠力度:全款92折,按揭94折,户型面积为120~323㎡不等,折后均价仅为16000元/㎡左右。

另外,与世茂外滩新城仅相隔一座高架桥的边城白云亭世家近期来访来电量也有所增加。据悉,边城白云亭世家两栋高层住宅楼仅会有一栋面市,预计会成为市场上的抢手货。

目前,下关在售楼盘房源稀少,像长江峰景、润开华府、金城中央等仅有少量尾房在售。

南京行政区划调整后,老南京人可谓几家欢喜几家忧,而对于打算拥有南京户口的人来说,高淳溧水的撤县划区,使得成为新南京人的成本大大降低。以溧水为例,该板块谷底价仅1900元/平米,整套房源总价18万,仅相当于主城少数房源的首付款。

现代快报记者 王欣

## 溧水、高淳撤县变区大大降低落户门槛 18万即做“新南京人”

溧水目前约有24家在售新盘、2家待售新盘。由于溧水、高淳距离主城区的距离较远,该区域内的房源多以区域内消化为主,公寓整体均价为2600~7400元/平米。在售楼盘中11家为刚需楼盘,主力户型在80~130平米左右;溧水改善型房源多针对当地居民,像福晟庭院、蓝湖西岸、爱涛天逸园等,户型在140~200平米不等。最能吸引主城区购房人的当数溧水板块的别墅项目,像卧龙湖国际社区、森林溪谷等。目前溧水别墅项目约有8家,均价在5500~15000元/平米不等。

目前高淳有9家在售新盘、3家待售新盘,公寓价格在3500~7400

元/平米,八成房源多针对刚需购房者,当然也有湖滨一品苑这样的改善房源,主力户型在130~190平米。高淳板块有3家别墅项目,分别为湖滨一品苑、双湖明珠,以及已经是尾盘的舜天南郡,别墅均价在5000~10000元/平米不等。

自溧水、高淳撤县变区正式公布,也就意味着南京的落户成本再次降低门槛。以溧水谷底价楼盘为例,网上房地产数据显示,兴龙家园92平米房源最低价1900元/平米,总价仅需18万,仅为主城一套便宜房源的首付款。“买房人可以关注溧水、高淳区户口与主城户口的互迁,”网尚研究机构房地产经

济研究中心副经理张丽君也指出,“如果确定下来,对溧水高淳的房地产市场将带来一定的利好。”

溧水、高淳不限购的现状增加了在该区域内投资乃至养老的吸引力。像卧龙湖国际社区这样的别墅项目,凭借着山水资源的优势,以及项目自身完善的规划,或将成为主城投资者以及拥有养老需求购房者关注的重点。卧龙湖国际社区策划经理刘胜表示,“如果交通能够一体化,逐步撤销高速收费站,那对于项目销售肯定是大利好。”同时,业内人士也认为,撤县变区对溧水、高淳的房价短期内刺激效果并不明显。

### 新闻眼

## 网传二套房调控或将加码,《金楼市》预调查热销盘二套房比例高

近日有博主爆料,称房地产调控新政策将出台,很可能将原本的二套房首付从6成提高到7成,或将贷款利率由原来的基准利率1.1倍调整为1.3倍。这一消息延续了年前关于楼市将出新调控政策的传言,并且内容更加具象化,也因此引发楼市争议。

现代快报记者 杜磊 周彤

### 算账 网传购二套门槛大增

一条来自知名财经微博“财联社”的消息称,近期调控政策将出台,“待选方案有两种”,或者“二套房7成首付”,或者“贷款利率为1.3倍”,并称“实施时间仍未确定”,消息一出,引发楼市震动。

按照2011年实行的房屋贷款差别化政策,对于贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付比例不得低于60%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。而如果按照传言中的新调控政策,二套房购买者将面临首付提高一成,或

者贷款利率再度提高的压力。

记者粗略算了笔账,以一套总价200万元的房源为例,如果首付从6成提到7成,购房人需为此多掏20万元的首付款,这几乎相当于首套购房人在江北买一套小户型的首付款。而如果贷款100万元、期限20年的话,按照1.1倍贷款利率计算,支付的利息为72.35万元,而按照1.3倍的贷款利率计算,则支付的利息总额直接攀升到108.51万元,多出36万元有余。

### 调查 有楼盘八成客户是二套

从市场上来看,二套房购买人群往往集中于高端楼盘,以改善型置业者为主。那么,如果二套房调控政策属实的话,这部分购房人群的购买力是否会受到影响,他们的购房计划会有所变动吗?记者就此采访了去年热销的多个高端楼盘。

相关负责人纷纷表示,如果属实的话,这样的二套房调控政策肯定会影响市场,“但更多还是对消费者心理的影响”。河西某盘相关负责人告诉记者,该盘客户中有一半是购房者在买房前手上已经有一套房,但“有的客户以小

房子换大房子,有的客户则以孩子的名义买房”,这样一来,真正受二套房限制的客户并不多。

但城东招商紫金一号相关负责人表示,该盘80%业主在此置业前已经买过一套房,其客户是以功能改善和品质改善人群为主,且购房人在付款方式上是以贷款为主,全款付清的很少。

他还分析,如果调控政策成真,那么支付能力较弱的功能改善客户可能受此影响会比较大,他们或许会因此延缓改善置业计划,但是对品质改善人群来说,影响有限。

### 分析 防止过热还需组合拳

事实上,2012年年底开始,不少改善型楼盘都频频热销,这也让业内猜测针对二套房的调控新政或非空穴来风。网尚机构总经理李智表示在去年年底改善型房源的销售已经出现回暖的趋势,房价上涨的楼盘也有所增加,因此引发一部分购房人担心房价上涨的恐慌心理。从这个情况来看,市场需要国家加以关注。而从以往来看,金融杠杆是调控市场最有效的方式之一,购房成本的增加、门槛的提高,会导致一部分改善型购房人推迟购房计划,

另一方面也是释放调控信号。

广智行营销顾问有限公司总经理柳彬告诉记者,原先的二套房政策主要是对于购房者心理上的影响较大,给了购房者一个房价或将下降的预期,导致了观望潮。而经过这两年的市场变化,“二套房调控加码”对购房者心理上的影响逐步变小,观望潮恐难再度出现。

业内人士表示,如果今年打出调控“组合拳”,如不仅提高二套房购房门槛,还加上房产税等政策,影响会更大。

### 消息树

## 蛇年新春洋房好卖 紫金东郡新品加推在即

春节期间,位于城东紫金山板块中的紫金东郡,一改楼市传统春节营销淡季,售楼处内来电来访不断,短短几天内火爆热销,紫金东郡在一片热销之势中迎来了新春“开门红”。

紫金东郡位居紫金山东麓、玄武区仙林大道旁,不仅是南京自然

优雅型洋房的典范,更以“双地铁”价值优势缔造最宜居、最具升值潜力的高端物业。项目紧邻地铁2号线仙鹤门站,地铁4号线徐庄软件园站距社区仅5分钟路程,双线地铁20分钟直达新街口、鼓楼等市中心,便捷舒适。同时,地铁物业以无可替代的便捷性带来高租金、高售

价,为购房者创造高增值幅度。自去年二期新房开盘,78~143㎡的户型区间便以板块内稀缺无可替代的优势,引来众多改善客群竞相追捧。

据悉,紫金东郡即将加推78~143㎡花园洋房新品,现全城火爆预约在即,实景社区与奢雅样板间恭迎莅临品鉴。

## 苏宁睿城5.8米挑高LOFT即将亮相

承载南京“世界软件名城”规划,苏宁置业恢宏巨制“超级城市”——苏宁睿城,立意引领城市未来的超级城市联合体,将房地产开发与城市新经济产业创新有机结合。

项目规划三大高端组团,汇聚无污染、高产出的智力产业总部集

群的“苏宁慧谷”、高品质住区“银河国际社区”及商业旗舰“苏宁广场”,涵盖了总部基地、科技办公、五星级酒店、商业、酒店式公寓、高尚住宅、小学、幼儿园、社区服务中心等多种业态。

苏宁慧谷以4.2米国际办公高标准写字楼为主,采用新风系

统、江水源热泵系统等生态科技。新风系统24小时不间断新风输入,实现空气清新自然;江水源热泵系统则实现非电空调时代,提供全新能源,节约办公成本。

首期即将推出的5.8米挑高LOFT,今年即将面市,一场全新办公风潮即将席卷全城。

## 央墅108:城市中央居住典范

城市别墅,可遇而不可求。想繁华与闲适左右逢源?央墅108就是答案。央墅108以仅距新街口5公里的地理位置优势,成为众多城市别墅购买者趋之若鹜的对象,并创下了新年销售近亿的佳绩。

### 被城央别墅深深吸引

新街口,南京独一无二的城市中心腹地,承载着城市政经、文化的繁华脉络,寸土寸金的稀缺属性也挡不住人们想要拥有新街口的决心。央墅108的出现,以近距新街口5公里的距离和同比更优惠的别墅价格灼热了众多置业者的眼球。

“选择央墅108最大原因就是它近距新街口5公里的距离。598万想要在新街口买套好一点的平层还有可能,但是买一套320㎡以上的别墅就是可遇而不可求的了。还有150㎡的大阔院也深深地吸引了我!”众多

置业者被央墅108身处城市中心的优势地位深深打动。

### 650万起掌控央生活

最近,南京正在掀起一股收藏新街口城央别墅的热浪。央墅108吸引了众多成功人士关注,并力创新年销售近亿的佳绩,成为南京城市别墅市场淡季销售的一匹黑马。出门即是繁华,回家即是田园,这就是央墅108,“鱼与熊掌,两者兼备”成为它的理想写照。位居城市中心,地铁15分钟直达新街口;傲领中心气魄,成就其108席城市最大英伦风别墅区;阔享150㎡城市最大别墅阔院的中心尺度;坐拥雨花台风景区和菊花台公园两大城市绿肺,更有完善的生活商业配套,构成了一幅完整的都市中心健康生活图景。

央墅108,掌控中心生活,现650万起。(杜磊)