



城中4万盘 酝酿伏击春季档

“隐富”豪宅体量虽小,价格奇高

春节刚过,城中范围内已有不少楼盘“奇兵”冒头。与华润悦府、中海凤凰熙岸、万达公馆等典型“豪宅”不同,以“突击队”名头出现的这一批城中“隐富”豪宅更低调:两栋楼组成的微型项目、外来房企首次杀入南京的纯新盘、拿地已有十年的古董盘……尽管之前并未成为期待的焦点,但这些城中楼盘仗稀缺地段价值,毫不客气地给出了千万“天价”。

现代快报记者 肖文武 王欣



漫画 俞晓翔

千万级隐富豪宅扎堆

在拉萨路、永庆巷、牌楼巷交会处,名为“金鼎湾·今朝天下”的楼盘正酝酿今年四五月份上市。售楼处人员介绍,项目可售的最小户型面积高达180㎡,预计毛坯均价在35000元/㎡以上,最低总价也需630万元,定价普遍在千万左右。

而在解放南路,金基尚书里这一拿地已有十年之久的项目也瞄准了今年的早春黄金档,据介绍,该项目是恒温恒湿恒氧的精装科技住宅,预计均价35000-40000元/㎡,其中首次推

盘的4号楼全部为140㎡、160㎡左右的大平层。

除此之外,位于白下路与太平南路交会处的斯亚财富中心200-400㎡的超大户型预计将以40000元/㎡的天价在上半年亮相,其中奢华装修标准高达10000元/㎡。而龙蟠中路通济门外的京门府预计售价也将超越25000元/㎡。

据观察,这些千万级楼盘拥有地段好、体量大、户型大、总价高的共性,此前楼市对其关注度并不高。

开发商称定价很理性

“隐富”豪宅扎堆上市,打破了城中板块新建商品住宅的供应空窗期,却也为本就竞争激烈的高端改善市场带来了更大的竞争压力。业内人士分析,去年部分改善型产品的去化略有起色,导致今年不少开发商都瞄准了这块“蛋糕”。

对于整体颇高的价格,城中各楼盘也大多充满了自信。有开发商向记者明确表示“确实刻意加快了建设进度”。雅居乐华东区域营销总监邵晴表示:“今年市场

完全有能力消化掉这些高端房源,雅居乐长乐渡同样不会有压力,将在今年6月份上市。”金鼎湾今朝天下的置业顾问则介绍:“我们这块地一共只盖两栋楼,其中50多套用于就地安置,剩余的100套左右房源对外销售。最重要的是,我们属于拉萨路小学和二十九中的双学区,600多万的价格我们觉得是理性的。”尚书里项目的负责人也认为产品的定价是随行就市,不担心购房者不买账。

提醒

高定价恐遇调控风险

对于城中楼盘的定价,不少业内人士认为,目前的价格水准基本与其地段价值和市场需求状况较吻合。但普通市民对这样的价格还是望而却步,一名在拉小门口等待小孩放学的家长表示:“我买的二十九中二手学区房,单价17000多元,新楼盘要卖三四万,可能高估了南京人的购买力。龙蟠路有个豪宅,2012年初叫价44000元/㎡,根本卖不动,现在你再去问,毛坯均价只要两万多。”

地产研究专家则提醒开发商在定价时要考虑未来可能存在的调控政策风险。中国房地产研究会副会长胡志刚认为,节后作为传统的楼市淡季却仍然量价齐升,存在不合理之处。他预测,虽然新“国五条”的力度温和,但如果市场继续呈现上扬趋势,调控必将发威,房市调控长效机制也有望得到建立。

另有业内人士提出,物价部门在对新盘价格备案进行审批时也应一并对购房优惠力度进行审查,避免开发商后期通过取消原有优惠的方式变相涨价。

(上接B24)

真实涨幅

限购两年后 VS 限购前

整体房价逼近历史高位

很显然,上述以2012年全年为研究房价的时间维度,得出的结论几乎是毫无争议的。自2012年4月以来,由于刚需的强劲发力,南京楼市的成交量开始出现明显复苏,无论是板块还是个盘,均出现房价的普遍性上涨。

那么,如果将对比的时间跨度拉长至始于2010年4月“史上最严楼市调控”之初呢?记者向南京尚房地产研究机构查阅了2010年4月全市八大板块的销售均价。

对比后记者发现,2012年12月底城中、城东、河西、江北四大板块的销售均价均超过2010年4月,涨幅分别为12.9%、24.4%、14.4%和3.1%,仙林板块基本持平,城南、城北、江宁出现下滑,下降幅度分别为16.1%、9.4%和6.6%。而综合到全市范围内,截止到2012年底全市房价比2010年4月调控之初仅下跌了2.6%,也就是说,调控持续两年多,如今的全市房价又重新逼近“史上最严楼市调控”前的历史高位。

调控窗口

调控细则将以最快速度落实

面对不断攀升的房价,不少仍在观望的市民又将关注的目光锁定在了近日出台的新“国五条”上,文件中提到的完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、扩大个人住房房产税改革试点范围引热议。而近日国内知名财经媒体纷纷爆出,湘潭、武汉、杭州等城市已完成房产税技术准备工作,试点极有可能从已做好准备的城市中选出。

那么,南京有可能入围第二批房产税试点城市吗?记者为此向南京市地税局相关负责人进行了求证,该负责人坦言,最近这样的传闻的确很多,但是南京地税局至今也没有接到任何文件

或是通知,“根据惯例,开征一项新的税源前,税务部门都会对潜在税源进行一系列的调研工作,比如税源的规模、体量等,而这些基础的工作都没有开展。”

对于未来楼市调控的“后招”,江苏省房地产研究所所长李智表示,除了开征房产税,还有提高二套房的购房门槛和成本,比如此前传闻的二套房首付提高至七成、利率继续上浮以及增加二手房交易环节的税率。“根据我们的预判,今年上半年再度出台细化版调控政策的可能性很大。”省住建厅厅长周岚表示,新“国五条”的细则一旦出台,江苏会及时跟进,用最快速度落实。

跟踪报道

“高深”改区楼盘来访量增加

撤县改区对于高淳与溧水无疑是快速发展的开始。作为南京区域中不限购的最后两个版图,记者调查了“高深”主要在售楼盘,多家项目负责人表示,不会因县改区做过多产品调整。

据调查,自撤县改区以来,高淳几家在售项目迎来大利好。位于高淳新老城交界处的老盘御沁园案场王经理表示,不会因为区域的变化去做一些针对主城区客户的定制产品,但是也不排除“搭了政策的顺风车”。而位于溧水经济开发区的金东世家案场销

售人员告诉记者,近期现场来访量明显增加,“现在每天能达到十几组的来访量,主要购买人群是溧水本地的,但是多了一部分南京投资客。”同样位于溧水的卧龙湖国际社区,开发的独家公寓、养老公寓及别墅产品主要针对主城区客群,开发商策划经理刘胜举例表示:“县转区后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。但我们也不会调整后期房源,仍按照原本规划走。”

现代快报记者 王欣

郟城御园:十年奥体一墅争春

十年前,金马郟城是赫赫有名的“奥体第一盘”,见证了一个板块的成长与飞腾;十年后,郟城御园缔造了奥体别墅经典,凸显板块价值及不可复制性。定制化别墅产品以及日益稀缺的奥体土地资源和城市中心的便利交通,使郟城御园被层峰人士所青睐。

据悉,郟城御园目前在售叠加别墅和联排别墅。其中,叠加别墅面积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,均有近3.9米层高,8米面宽,纵深超过7.5

米,270度全景观厅式格局,室内空间一气呵成,营造出阔绰的生活空间以及开阔的观景视野。这样的户型设计尤为难得。

在地段上,郟城御园占据奥体核心,东接河西CBD,包括华泰证券、菲律宾银行等几十家机构铸就繁华的商业圈;西邻滨江风光带,绿博园、滨江公园两大公园构成生态绿肺;北侧则为南京奥体中心、大剧院、金陵图书馆、芝兰斋,形成浓厚的人文和运动氛围;南京国际会展中心、青奥新城则分布于郟城御园南侧,使郟城御园的业主能够

方便地享受到奥体中心各项商业和生活的配套。同时,河西大街、奥体大街、扬子江大道形成四通八达的交通网,开车出行变得十分轻松。如果选择低碳出行,步行5分钟之内就能到达地铁奥体中心站。随着2014年青奥会的临近,奥体新城的价值正在不断凸显。

产品和地段的双重稀缺性,凸显出郟城御园城市别墅得天独厚的价值和地标地位,也造就了郟城御园不可多得的收藏价值,是当之无愧的“奥体藏墅”。

(杜磊)

央墅108:新街口别墅抢热南京

别墅是极致奢华生活的符号。随着人们对繁华与静谧间便捷连接的渴望,城市别墅顺势而生,同时也将别墅的品质内涵从单纯奢华享受,引领向城市繁华中心靠拢。于是,越是与繁华接近的别墅,就越受到城市精英们的追捧。

中央别墅崛起抢占新街口

新年本应是房地产集体降温的“淡季”,但是距南京新街口5公里处的城市别墅央墅108,却以新年销售过亿的成绩让人刮目相看。

据业内相关人士介绍,现代城市精英对于兼顾别墅生活享受与城市便捷繁华的渴望,带来了城市别墅的兴起,这一趋势带动了抢滩城市中心的热潮来袭。新街口是南京不可替代的繁华中心枢纽,央墅108距新街口5公里,作为别墅,尤其是具有108席大规模的联排别墅群落,能够与南京最繁华的城市核心保持如此的亲密尺度让人惊艳。

全新层峰享受收藏新街口

5公里近距新街口,央墅108,随时保持与新街口的亲密关系,时刻与城市的繁荣命脉一线贯穿。回家享受宁静,出门即享繁华,门里门外恣意享受生活与事业的便捷切换。

108席纯粹英伦社区,原版移植具有历史沉淀及艺术内涵的英国都铎建筑风格和园林设计。斜屋顶、红砖墙、传统大烟囱,充满英伦原味的自然质朴;廊架、叠水、花钵、植物,名师打造的园林立体景观,在空间交互中悠然宜人。

8.7米大开间,将主人尊贵身份彰显无遗。150㎡城心大院落,让人足不出户便能享受户外绿色宜人的欢乐时光,将四季移植到家;在外,坐拥760万平方米的雨花台风景区和菊花台公园两大“城市绿肺”,造就一个真正属于城市核心的养生殿堂。

央墅108,新街口联排别墅650万起。(杜磊)

中电颐和家园百人闹元宵

比起春节时的“闹”和走亲串户时的“累”,小年则显得更加温馨。2月23日、24日,红山百万地铁大盘中电·颐和家园在售楼中心举办了别开生面的“元宵灯谜会”,数百位新老业主齐聚一堂,欢欢喜喜过小年。活动当天,无论是现场红红火火的节日包装,还是妙趣横生的猜灯谜游戏,都让所有到场客户

赞不绝口。项目精心准备了各式花灯,以及数十组灯谜。客户只要猜中灯谜即可赢取花灯。许多客户携老带幼,三世同堂,一家人猜灯谜,赢花灯,其乐融融。

元宵节期间,该项目的销售也达到了小高峰,全系户型都在热销中,其中95㎡两房和113㎡三房最为稀缺和抢手。95㎡两房总价约

150万元,户型方正、南北通透,更有一个“墅级”大门厅为业主恭迎贵宾;113㎡三房,改造后南北双卧外加独立书房设计,创意无限可能,宽敞餐厅与客厅、阳台相连,采光充足,视野开阔。可见,产品的热销,除了市场因素的驱使,更多的是对产品的认同。有兴趣的读者可前往售楼处咨询。(肖文武)