

21世纪·百家湖1号

稀缺73-119平米刚需湖景房,再掀热销狂潮

21世纪·百家湖1号,年前开盘至今已热销近200套,掀起的热销风暴在2013年稍显不稳定的楼市中豪挥大笔,留下惊鸿一瞥。近期项目劲推119平米湖景三房,看房定购者络绎不绝,势必再掀购房狂潮……

优质的建筑石材、优秀的建筑设计、独具创造性的室内格局,极高的得房率,最大限度将空间留给公寓的主人;明亮设计,将阳光融进每一位菁英住户的生活里。一路探寻,且听21世纪·百家湖1号顶级菁英公寓的好评推介,且观百家湖

春意盎然的勃勃生机。

地铁房首选,立体交通出行,张弛有道

不用在乎远近,只关乎于心情。出行选择,抑或是地铁一号线的小龙湾站,抑或是百家湖站,抑或是安铜线、安丹线、安广线,119路通贯全城的公交,自由地便利出行,近在咫尺。项目坐落双大道、机场高速、绕城高速等各大要道的汇聚之处,轻松享受百家湖CBD、东

山老城、市中心的都市圈。

百家湖景房,引纳无限风景,自然之境

繁华深处藏山水,21世纪·百家湖1号以得天独厚的自然环境优势,倍受青睐。73-119平米刚需湖景房,因居高层,可远眺方山、翠屏山、将军山的清秀山脉;亦因湖岸特色,尽收百家湖、牛首山河、外秦淮河之湾流美景。置一处风景湖边公寓,得一所天然氧吧,人生一大

快哉。

江宁“新街口”,醇熟商业中心,升值洼地

所在地段号称江宁新街口,商业配套之丰盛在江宁无与伦比。百家湖CBD、1912、金鹰国际旗舰店、湖滨金陵饭店……将生活引于此,成为很多年轻白领及新婚家庭的新选择。21世纪·百家湖1号在此基础上独家配备20万方shopping mall,将家庭消费及亲子商贸融入

项目当中,商圈辐射江宁全区。如今,江宁区最大的仓储式华润苏果已经入驻,环球美食城、国际游乐园、五星级电影院、精品家居馆等一站式配套即将启幕,功能全面的商业配套,真正实现一站式的生活快圈。

记者分析,21世纪·百家湖1号的热销与其低总价及高升值潜力密不可分。折后均价13000元/平米起的价格诱惑,去年年底周边土地高达7500元/平米的拍卖价,今年推的新盘不会低于16000元/平米起!升值潜力彰显无遗。

售楼处地址:江宁区双龙大道1539号(地铁一号线百家湖站)
品鉴专线:025-52121660

投资难

置业汇



商城变“伤城”

2800户“售后返租”业主收租难

当众多“售后返租”项目还在忙于为投资者勾勒长线租金回报的美梦时,中泰国际广场的商铺业主们早已梦碎,他们中的不少人从2012年10月份开始就再也没有了租金收益。而未来收益,业主称更看不到希望。

现代快报记者 杜磊



如今的中泰国际广场已经人去楼空 资料图片

业主投诉

5个月拖欠租金或超千万

“(去年)10月说11月份给我们租金,11月份又说今年1月份给我们租金,现在都已经3月份了,我还是一分钱租金都没有拿到!”挥动着手中由江苏海峡商业管理有限公司在2013年3月11日发出的最新承诺书,业主邹先生(化名)仍然愤愤不平。

根据承诺书,江苏海峡商业管理公司承诺“2013年1月31日之前所欠业主依合同约定的经营收益,我公司承诺于本函发放之日起十日内付清”,但是面对一欠再欠的租金回报,业主们显然已经信心尽失,“根本不知道能不能按时付,就算这次真的付了,后面的租金能按时付吗?”

邹先生告诉记者,他2006年花了283387元在中泰国际广场买了一间19.74㎡的商铺,委托给开发商指定的南京格林摩尔投资发展有限公司代为经营管理,后经营管理权又辗转给现在的江苏海峡商业管理有限公司,委托经营管理的合同内容没变,期限仍为10年,从2007年9月30日到2017年9月30日,每年返还业主总房价8%的租金收益,约为22670元,收益按月结算。

但从2012年10月份开始,邹先生就再也没有拿到过租金收益了,“到现在已经欠了我5个月的租金,差不多快1万元”。在他身旁的吴先生因为买了两间商铺,被拖欠的租金已经累计近2万元。

他们还给记者算了笔账,当初买下中泰国际广场的业主约2800户,基本上每间商铺的面积都在20㎡左右,“大多数人都连续5个月没有拿到租金,一户按1万元算,开发商是租金就欠我们几千万”。

记者调查

中泰国际广场已人去楼空

3月12日,记者来到位于奥体中心区域的中泰国际广场。

中泰国际广场1-4楼的总面积达到7万㎡,被出售给2800余户小业主。红星美凯龙在2009年进驻这里,开始了为期三年的经营。

但记者到现场时,发现这里已经人去楼空。当初红星美凯龙张贴的巨型海报和各式广告还随处

可见,但店名已部分涂黑或撕去。记者绕着广场四周走了一圈,发现一楼的所有玻璃上都蒙上了厚厚的一层灰,除了北厅以外,所有入口都门头紧锁。

在北厅的大门上张贴着一张《告知函》,称由于江苏海峡商业管理有限公司将经营方向调整为餐饮和百货,因此商场内的商户与江苏海峡商业管理有限公司以

及南京红星国际家居广场管理有限公司共同签署的《经营管理协议书》在2012年8月31日到期后自行终止。

记者推开大门,昏暗的广场里没有一丝灯光,十分冷清,只有一名保安坐在入口处。“这里已经开始修整准备做餐饮和百货了吗?”“没有啊!”针对记者的疑问保安懒洋洋地答道。

管理方称公司目前巨额亏损

记者随后采访了江苏海峡商业管理有限公司的相关负责人。该负责人告诉记者,大部分业主已经拿到了10-12月份的租金,公司也在筹措资金支付1月31日前拖欠业主的租金,一切都会按照承诺书执行,但她也不敢承诺1月之后的支付期限。她坦承,目前公司的资金压力非常大,“红星美凯龙在这里经营的3年来状况都非常不理想,但是业主每年的租金还是得正常支付,导致我们公司每年都遭受巨额亏损。”她强调

亏损的数字非常惊人,不然也不会出现如今的情况。

她同时向记者证实,公司正在积极调整业态,往餐饮和百货的方向调整,“包括台湾太平洋广场在内,我们目前都在多方积极洽谈引入。”但一方面每月要支付2800户业主一大笔租金回报,另一方面调整新业态也需要大量资金来完成商场内部结构的改造,“压力倍增”。

为了缓解压力,这位负责人表示希望与业主协商暂缓月租的

支付,“改为半年一付的形式,以更好地集中精力招商。”但记者了解到,很多业主对此都表示不能接受。

对此,东南律师事务所的律师魏伟表示,中泰国际广场目前明显已经拖欠业主的租金。根据江苏海峡商业管理有限公司2012年12月5日发布的公告,承诺“保证2013年1月31日前,将所欠回报全部付清。如逾期,违约金按日息0.3%进行赔偿”,已经构成违约,应按约定赔偿违约金。

友情提醒

售后返租负面效应恐将扩大化

事实上,从南京目前的市场来看,打着“售后返租”旗号卖房的项目并不少。但像中泰国际广场这样在“售后返租”中途就付不出租金的并不多见。但业内人士表示,“售后返租”的负面效应很可能在未来愈加放大,购房人在选择此类房产时一定要注意项目的风险性。

首先在收益回报上,不少“售

后返租”项目都会给出高收益。中泰国际广场给出了高达8%的租金收益承诺,但南京问策商业顾问管理公司总经理苏晓晴从实际经营来说,这样的回报很难达到,一定会需要企业的补贴。“很多‘售后返租’项目有能力继续支撑下去,一旦无力贴补,第二个中泰国际广场就会出现。”

从运营能力上来说,一个实

力雄厚的经营管理方是业主收益的保障。好的运营商能够带动一个区域的商业发展。苏晓晴直言,中泰国际广场在前期定位上存在问题,缺乏论证。运作上存在不规范,使得商铺整体运营欠佳,出现“售后返租”终于无法支付租金收益的情况。有专家表示,即使未来转变业态、变更规划,该项目也未必能够带来新的商业机遇。

郟城御园 缔造奥体别墅经典

十年前,金马郟城是赫赫有名的“奥体第一盘”,见证一个板块的成长与飞腾。十年后,郟城御园再次缔造奥体别墅经典,成为层峰人士主城高端第一居所首选。

郟城御园目前在售叠加别墅和联排别墅,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,接近3.9米的层高,8米的面宽,超过7.5米的纵深,270度全景观连厅式格局。更为惊艳的是,联排96%、叠加90%的高得房率,为市场罕见。地面楼层仅为3-4层,更显高贵雅致。别墅之间的间距最低为1:1.35,1.09的低容积率,高达50%绿化率,让郟城御园视野开阔,绿荫环抱。加之1:2的豪华车位配比,提前一步适应豪宅居住需求。

在地段上,郟城御园同样让人艳羡。占据奥体核心,郟城御园东接河西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、艺兰斋,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。河西大街、奥体大街、扬子江大道形成四通八达的交通网络,在郟城御园,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。郟城御园不可多得的收藏价值,是当之无愧的“奥体藏别墅”。 (杜磊)

绿色中电·颐和家园 本月中下旬加推

3月9日,一场名为“绿色心愿·健康随行”的环保主题活动在中电·颐和家园售楼处拉开帷幕,吸引了大批客户参加。

当天,中电·颐和家园售楼处人头攒动、绿意清新,一场写心愿、送祝福绿色健康行活动正在展开。到访客户纷纷在心愿墙上写上祝福,并领取十几种上百株翠绿的“健康树”。据了解,中电·颐和家园始终专注于绿色人居开发理念,不仅仅在日常的活动中有所体现,更在项目规划设计、产品营造层面给予更深层的诠释。中电·颐和家园百万平米大社区被百亩石景山山体公园环抱,700米原生香樟大道迎来送往,更备有三人篮球场、网球场等活力设施。交通上,地铁1号线首站迈皋桥站就在家门口,10余条公交线路畅达各大商圈,生活十分方便。户皆有南向阳台,南北通透,高档中空玻璃保温隔热,减少能耗,阻挡噪音。

据悉,中电·颐和家园本月中下旬将加推2号楼房源,户型面积为95㎡两房、114㎡三房,目前已经开始认筹,缴纳诚意金更可在多重优惠基础上再享一个点的优惠。

(肖岚)