

高净值人群青睐什么样的楼盘?

南京财富魅力楼盘解读



环球同此凉热,在广州、在东京、在纽约,财富魅力将人们的视线汇集在一起 资料图片

“居住价值决定投资价值”

榜单剖析

国五条细则落地,房产税传闻四起,今年的南京楼市并不平静。而更多传言中的“调控后招”则如同一把悬在购房者头顶的达摩克利斯之剑,随时可能重创南京楼市。对于高净值人群而言,目前纯粹的投资行为在房地产领域已经极为少见,房产的价值越来越回归到“居住需求”本身。不仅刚需楼盘如此,即便是高端房产领域,“居住价值决定投资价值”的定律也越来越被投资者信奉。

目前拥有4套房产在手的王女士介绍,近期准备换购一套城郊接合部的别墅类产品作为终极置业方案。她透露:“我今年五十多岁,子女都在国外,一年虽然也就回来一两趟,但总希望孩子们回来能有套大一点、舒服一点的房子住。但我城里面的几套房子不是面积大小,就是房龄太老、环境太吵,虽然是第二居所,但我还是希望能够交通稍微便捷一点,居住环境、居住品质都要比之前有所升级。”

原本投资某知名郊区楼盘的马先生今年果断打消了原计划,他表示:“同事、朋友都觉得郊区楼盘价格有潜力,投资门槛也不高,但我觉得虽然买的人不少,但真正住在那边的人肯定不多,这样一来以后房子的转手可能会是个问题。”业内人士也表示,限购不放松,楼市将始终以刚需、刚改为主力,大量好看但不实用的“花瓶”物业将不再热门,而主城别墅、大平层豪宅则越来越成为改善的主流。

三维坐标锁定财富魅力楼盘

魅力指标

历时数月,网罗全南京数百家楼盘,多名地产研究专家参与测评,综合百余名读者反馈意见,2013年4月26日,南京首份“最具财富魅力楼盘”榜单终于盛大出炉。24家房地产项目凭借出色的财富价值荣耀上榜,涉及普通住宅、酒店式公寓、独栋别墅、旅游地产、高端写字楼等多种业态,遍布南京各大潜力板块。为确保榜单的权威性,快报为所有参选楼盘设立三维评价体系,精准锁定楼盘财富价值。

“资金流向决定规划变现”

城市规划对房产价值的助推作用,在南京的河西板块体现得淋漓尽致。不少南京市民正伴随着河西房价的快速攀升,顺利跻身于高净值人群行列,而这一部分“财商”突出的高净值人群对城市规划的敏感程度也更高。在来电咨询本次论坛行情的高端读者中,不少市民在房产项目的选择标准上

表现出对城市区域规划的空前关注,其中奥体南部、下关滨江、浦口新城等板块成为他们的置业热门。

读者张先生介绍:“我手上的房产一共有5套,两套在城中,两套在河西,还有一套是南站的商铺,但是我一套都不想卖。2014年一到,河西青奥会的配套马上就要全部落实,主

住宅、商铺出现价值分歧

一位女性读者透露,在过去几年曾经尝试过股票、信托、基金等多项投资,最终却是“做什么亏什么”。唯独房产是目前仍在持续盈利的投资项目。所以即便房产税悬而未出,限购继续从严,房产仍然是高净值人群重要的资产配置走向。

但究竟是选择购买住宅,还是商铺?读者的观点并不一致。有观点认为,住宅被限购,投资空间大大减少,但如果通过卖旧买新,换购含金量更高的住宅,仍然能实现个人资产配置的优化,且住宅投资技术含量相对较低,风险也较小。相反,商铺转手税费成本高,风险也更大。

另有购房者则在住宅投资受限之后则开始重点考虑商业地产。张先生直言:“去年我手

稀缺资源内涵不断丰富

绿城一位负责人曾表示:“全世界的好房子几乎都有相同的环境标准:优质地段的唯一性和不可替代性,少数人占据多数的山水资源。资源占有的多少和资源占有的优势已经成为衡量居住品质的重要指标之一。”

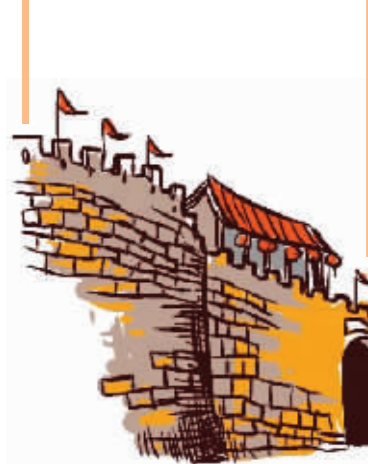
这一论断在当下的南京楼市同样成立。随着主城用地日

渐饱和,靠近紫金山、玄武湖、小桃园、月牙湖等主城自然资源的项目稀缺程度日趋明显,房产价值也相对于其他普通住宅更为坚挺,即便在降价潮蔓延的2012年,资源型物业依然岿然不动。

根据胡润研究院2012年的调查显示,目前中国个人资产在600万元以上“高净值”人群已达270万。2013年,中国经济进入新一轮的改革周期,而这一群位于社会塔尖的高净值人群也开始进入“守富”阶段。

如何为资产保值?根据本报的读者调查数据,在投资渠道狭窄的当下,房产投资仍然是最为热门的资产配置走向。然而,当楼市投资的黄金年代一去不返,高净值人群对所购买楼盘的选择也越来越严格。综合多位业内专家的选择标准和建议,最终27家楼盘脱颖而出,成功入榜“2012-2013年度南京财富魅力楼盘”。

而结合近期关注本次论坛的热心读者反馈,我们发现高净值人群心目中的财富魅力楼盘有一套严格的甄别标准。



2012-2013 南京财富魅力楼盘榜		
南京世界贸易中心	新街口苏宁生活广场	斯亚·财富中心
鸿信·云深处	高科荣境	雅居乐·藏龙御景
卧龙湖风情小镇	郟城御园	瑞景叶泊蓝山
朗诗未来街区	保利紫晶山	宏图上水庭院
涵碧楼	花样年·花生唐	那香海
苏宁睿城	苏宁环球·威尼斯水城	恒大雅苑
碧桂园·欧洲城	大山地·御墅	翠屏城
万科·金域蓝湾	中海·万锦熙岸	金地·自在城
翠屏·托乐嘉	蓝岸LIVE科技青年街区	中央金地

制图 李荣荣

南站茶都:将茶场低价直销进行到底



今年以来,随着中央国务院关于反对铺张浪费八项规定的落实,高档消费品受到前所未有的冲击。茶叶在礼品市场上占有一席之地,不可避免地受到影响。往年的天价茶、特供茶、指定茶,不得不理性地回归市场,与市民茶一起接受市场的检验。综观今年茶叶厂商,可谓喜忧参半,喜者,一直走坚持低价路线者,量升客户广了;忧者,往年靠关系、渠道销售,量价都降,怨天尤人,这就是南站茶都成功的经验,被业内称为“南站模式”,即茶场设点直销。省去中间环节的“优良品质、优质服务、低廉价格”创造了茶叶市场前所未有的奇迹。



链接

南站茶都成为市民购茶第一选择

礼品茶作为一种大众礼品,适合送给全年龄阶段的男女老少。今年气温持续偏低,新茶虫害很少,所以打农药也少,茶多酚含量少,质量稳定不苦涩。此外,谷雨之后的茶叶价格明显降低,性价比高,特别适合百姓饮用和企业、机关团购。目前南站茶都最低50元/斤就能买到雨前好茶,价格优势明显。每日来访500-600组,每日销售额达300万元南站茶都自从2013年1月开业以来,由于距离南站仅200米,地铁和多条公交直达,吸引了很多市民前来购茶。

地址:雨花台区软件大道茶花路南站西200米(乘地铁一号线南延线至南京南站3号出口,或公交19、129、119、84、816路至玉盘路站下)咨询电话:15850770138 13605153778

揭开天价茶伪装 南站茶都坚持质优价廉

往年的天价茶、特供茶、指定茶,价格逐年攀高,动辄上千万元的价格大有取代天价烟酒成为另一大奢侈消费品的趋势。实际上,所谓的天价茶的品质并不比茶场出产的平价茶品质高。有南站茶都业内人士介绍:“天价茶一来是由于包装高档,二来是中间环节过多,并且很多人对天价茶有着心理上的特殊需求,导致了好

茶的价格持续走高。”实际上,由于南站茶都采用了茶场直销的模式,同样的茶叶放在南站茶都,价格低出数倍。南站茶都目前已有70多家茶场直接设点,一直坚持“良心价”的路线,茶叶品质非常得高,获得市民和企业普遍好评,从不牟取暴利。

春茶交易会持续中 真正把实惠让给市民

自本月南站茶都举办“南京市首届春季茶叶交易会”以来,市民、企事业单位反响强烈,茶叶交易会期间,很多平时所谓的天价茶、特供茶价格也大幅下降,回归到了理性的价位。很多市民、企事业单位竞相前往南站茶都购买时令好茶。因此,南站茶都为响应中央的号召,决定将本次交易会的时间延续到4月30日。

确保市民享受全市最低价的同时,还有“买一斤送一两”,“买一斤送精美茶杯”的优惠活动。欢迎广大市民前来选购,笔

者发现,无论买多少茶叶,南站茶都的直销茶场都会泡上一杯2013年新茶作为招待,服务热情。很多市民还有疑虑,价格这么优惠的茶叶是否真的是正宗的好茶呢?南站茶都由于完全改变了以往茶叶销售中间环节过多的劣势,改成茶场——南站茶都直接设点的模式,大大减少了中间商利益的瓜分。因此,南站茶都的同类好茶,价格要比市场“良心价”还要低出30%,是主城购茶的最佳去处。