

南京网上房地产的数据显示,目前可售商品住宅为3.8万多套。有分析人士因此对当前楼市供需平衡表示担忧:如按照3月成交8447套的交易水平测算,近3.9万套商品住宅只够卖4个多月。

黄金价格尚未见底,股市投资未见良机,调控利空几乎出尽——楼市“红五月”供需两旺

即将收官的“银四”,南京开发企业得到了好收成:4月份南京商品住宅日均认购量多数在200多套、300套,4月22日冲高突破500套,呈现高水平。从目前的市场趋势结合未来一段时间的上市房源量看,如政策维持稳定,南京楼市迎来“红五月”几乎无悬念。

现代快报记者 肖岚

成色佳

观望情绪消散,抢购心态亦不再

4月18日,华润悦府128套大户型售出6成,保利紫晶山60套花园洋房售出8成,中航樾府加推房源基本售罄。这3家楼盘的销售情况,反映了当前的市场脉搏:虽然“国五条”多少触动买房人的神经,但南京购买需求趋于旺盛,观望情绪几乎不存在。面对如此机遇,开发商也较积极。包含上述3家楼盘在内,上周共有13家楼盘推盘,为4月以来上市量最大的一周,刚需、改善各类产品同步入市。值

得注意的是,多家楼盘都是一拿到预售许可证就立即开盘,一家代理公司老总向记者透露,南京多家开发公司在制定二季度销售策略时,都认为抓住当前机会迅速跑量才是明智之举。

种种迹象显示,此前政策真空期时部分购房者带着恐慌情绪着急入市,而近期市场平稳了许多,购房者也趋于理性。据了解,4月份开盘的楼盘中,江北、江宁均有项目当日销售率在3成以下。这是个好现象。

双刃剑

品质新盘集结,板块楼盘恐比价

5月份上市新盘不算多,但从中间可以看出今年南京楼市整体的一个特点,即由大牌房企出品的品质新盘成为市场主力军。仙林湖保利罗兰春天、栖霞建设枫情水岸、江北朗诗未来街区、中海和世茂在城东的项目、银城和保利在江心洲的项目、万科和绿地在南站板块的项目等,都将在今年陆续上市。

这或许成为了一把双刃剑,品牌楼盘的定价普遍较高,不仅推高了所在板块的价格,也对其他板块的价格产生影响。以河西为例,莱蒙水榭春天和招商雍华府预计都在2.6万元/m²以上,将河西房价推上了一个新台阶。而以往河西涨价后,其他板块也会有“比价”心理,上调自身楼盘的价格或提高心理预期。近期江宁、江北的刚需盘价格也都有不同程度的上涨,多少也与此有关。

不少楼盘5月也有推新计划,包括中海万锦熙岸、群盛北江豪庭、旭日爱上城、金浦名城世家、万科金色领域、海峡城等,供应主力在江北。

莫担心

补货速度快 房源告急不成立

楼市的火热,让有些人开始担心供需平衡会打破。那么,目前的供需水平到底怎样?南京网上房地产的数据显示,目前可售商品住宅为3.8万多套。有分析人士因此对当前楼市供需平衡表示担忧:如按照3月成交8447套的交易水平测算,近3.9万套商品住宅只够卖4个多月。而南京网上房地产显示的可售总量里,还包含项目在售楼库的套数,实际可售住宅并没有那么多。

“形势没有那么紧张,供需还是趋于平衡的。”南京新景祥业务发展与咨询顾问中心副总经理王慧指出,2月结束时,南京可售商品住宅为3.9万多套。从3月1日到现在,近两个月的时间,南京楼市成交了1万多套商品住宅,但网上房地产显示的库存只减少了1000套左右,比较稳定,这说明市场不断“出货”的同时,也在不断“补货”,新房源上市量可观。

“从近几年的数据综合来看,4万套的库存水平也还是比较正常的,不算告急。”一业内人士表示,2009年10月,南京可售房源曾跌至2.4万套左右,为近年来楼市库存最低点。而2012年1月底,这一数据曾接近5.5万套,为历史最高点。综合来看,4万套左右的库存是正常水平。

置业攻略

进入五月,你的烦恼减轻了吗?

1 许先生担心首套房贷款

读者许先生最近想出手买房:“听说国五条之后贷款收紧了,请问现在首套房的贷款政策是怎样的?”
《金楼市》:据了解,现在大部分银行对于首套房的政策是首付3成、利率9折优惠,不过如果是和银行有协议的楼盘,还是可以有

85折优惠。二套房仍然执行首付6成、利率1.1倍的政策。
对此,某银行工作人员透露:“我们4月16日才刚刚将首套房利率折扣由85折调整为9折。现在政策从紧,下半年首套房利率有可能回归基准利率。”

2 黄女士担心公积金贷两次

黄女士家的首套房是商业和公积金混合型贷款:“商业贷款已还清,但公积金还没有还清。”黄女士说,儿子快要上小学了,她和老公商量,想卖房后,重新买一套学区房。“我把公积金还清后,是否可以再次使用公积金贷款?再次使用公积金能不算首套?”

《金楼市》:如果黄女士的公积金处于正常状态可以再次使用。但因为黄女士已经有过公积金贷款记录,贷款要算作二套房,首付6成,利率上浮10%。南京住房公积金管理中心的工作人员告诉记者,现在公积金下款正常,一般混合贷款2个多月就能全部下款。

3 杨先生担心自己“被二套”

杨先生一家三口现居住在江宁区将军大道一套83平方米的两房:“名下只有这一套房子,当时买房是一次性付款,没有使用过任何公积金或者商业贷款。现在想把这套房子卖了,换一套面积大一些的三房,

打算公积金贷款。那么,如今我的首付和贷款应该如何计算?”
《金楼市》:因为杨先生从未使用过贷款,因此将唯一住房卖掉的话名下是无房无贷。因此,再次购买首套房,首付3成。

4 余先生担心20%个人所得税

住在张府园的余先生想出售自己名下的唯一住房:“我这套房子是2001年买的,房龄已经有了12年,在新政下要缴纳20%的个人所得税吗?”

市政府办公厅颁布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》。通知中,江苏省以及南京市都未出台针对20%个税是否缴纳的说明,因此暂时无须缴纳20%的个税。

5 谭先生担心五月不宜买房

谭先生是外地人,2010年年初到南京工作:“早就有了在南京买房定居的打算,不过观望了2年,房价不跌反涨。现在国五条出来了,不知道房地产市场是涨是跌,这个五月能出手吗?”

《金楼市》:目前的房地产市场,尤其是刚需市场,面临着供小于求的状态。不管怎么调控,住房需求是恒定的。同时现在开发商也比较理性,价格定得相对理性。因此建议早买比晚买强。

6 马先生担心房价超过100万

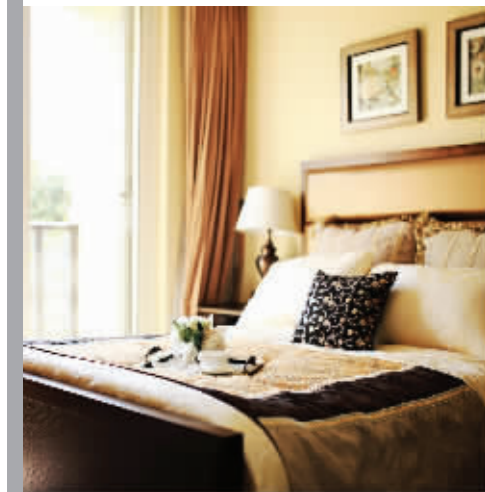
马先生想买总价不超过100万的两房:“主要考虑新盘,不知道南京还有哪些盘可买。”

《金楼市》:南京现在总价不超过100万的两房主要集中在江宁、江北的两江板块。如江北的天润城即将推出75-105㎡房源,均价约为9500元/㎡;新城香溢紫郡也将推出80、100㎡户型,均价未定;中海万锦熙岸在5月初也将推出93-123㎡的房源。大华锦绣华城、威尼斯水城、阳光帝景等楼盘也有中小户型房源推出。此外,一些都市圈楼盘也可以考虑,如仙林悦城、碧桂园凤凰城、碧桂园城市花园等。

最具财富魅力楼盘

翠屏城南京梦,3年年薪买3房 用超低代价兑现南江宁百万大城安家梦

“中国的高房价毁灭了年轻人的爱情,也毁灭了年轻人的想象力。他们本可以吟诵诗歌、结伴旅行、开读书会。现在,年轻人大学一毕业就成为中年人,为了柴米油盐精打细算。”从去年到今年,这则据说来自西班牙《世界报》的消息在微博、论坛上广为流传。对于高房价的吐槽,已经从物质层面上升到了精神层面。本月初,更有业内人士预言,南京范围内一百万以内房源即将消失。无论是外地青年落户南京,还是本地青年自立门户,这一简单的愿望似乎正在变得越来越遥不可及。而就在最近,南江宁百万平米大城“翠屏城”喊出“天赋梦想城”的口号以后,新一轮出街大牌又打出“翠屏城,南京梦”的醒目标题,显示出其围着“梦想”做文章的决心。



年轻人不该一切为了房

年轻人渴望独立生活,最大的标志就是拥有一套自己的房子。对于那些准备跨入婚姻殿堂的年轻情侣来说,房子则是跟爱情一样重要的婚姻要素。“裸婚”固然勇气可嘉,毕竟不是常态。

然而年轻一族从毕业工作到结婚买房,其实中间不过三五年时间。进入社会不久,事业、生活都在上升期,经济实力有限,要消费的地方却不少。

中国梦和梦想城

2012年底,“中国梦”横空出世,预示着2013年将是一个“梦想之年”。中国梦是民族和国家的梦,也是每个人的梦。正如《九提中国梦》中所说的:有梦想,有机会,有奋斗,一切美好的东西都能够创造出来。

于国如是,于城亦如是。在南江宁核心地区,有一座致力于孕育梦想的百万平米大城——翠屏城。这里有紧邻无污染秦淮水系——罗渣河的一线原生河岸,有陶冶内心的湿地美景,也有时尚缤纷的街区商业;有单体投资超过3000万、占地面积超过15万㎡的运动公园,也有超过2500㎡的中央会所。苏果、蓝湾咖啡、E鲜美等12家商户已与翠屏城签署合作意向,南江

3年年薪买3房

在买房这件事情上,与其为了一所空洞的华屋克扣生活质量,从柴米油盐里省出钱来,像中年人一样世故、物质、琐碎地生活,不如量力而为,选择一个不至于年轻轻轻就为其掏空生命的房子,把更多经历和财力留给自己的梦想,让自己有余力去创造,去探索,去体验一段浪漫的人生,一种面向心灵、面向未来的生活方式。

首个楼盘专线公交已经开通。匹配这踏实美好生活的户型也很简单,5月即将上市的小高层有2种户型。88㎡三房二厅一卫和101㎡三房二厅二卫。88㎡三房可谓经典,紧凑实用得房率高,同时空间上又做到宽敞舒适,拥有半独立的入户门厅和U形操作台的厨房;卧室布局极重私密性,是年轻一族购买婚房的首选;101㎡三房,做到同等面积产品并不多见的双卫设计,主客区隔极好;同时采用了洗、卫、浴功能分区设计,主卧更采用套房设计。相比88㎡三房来说,这些奢尚元素的设计从实质上提高了房屋的品质感和居住的实际体验,算得上是“一步到位”的选择。

方向/站点	时间	方向/站点	时间
A 7:45	A 8:00	B 7:45	B 8:00
A 9:00	A 9:30	B 9:00	B 9:30
A 11:15	A 11:30	B 11:15	B 11:30
A 13:20	A 13:30	B 13:20	B 13:30
A 15:20	A 15:30	B 15:20	B 15:30
A 17:20	A 17:30	B 17:20	B 17:30
A 19:25	A 19:30	B 19:25	B 19:30

最具财富魅力楼盘

一座城市只有一个世界贸易中心 昱宁精品公寓为您同步世界顶级精英生活方式

今年3月,世界贸易中心的售楼处于揭开神秘面纱,这个由富顿集团耗资数千万元打造的具有浓郁艺术气息的销售中心吸引了众多层峰人士到场观摩。极具设计感的空间分割以及奉行“极简主义”的公寓产品颠覆了众人对于销售中心和酒店式公寓的想象,也引爆市场对世界贸易中心系列产品的期待。



河西CBD 惊现顶级豪华物业

3月份,昱宁精品公寓式的酒店样板间正式对外开放,“极简主义”的设计理念在这里得到极致发挥,零浪费的空间分割以及玻璃幕墙带来的开阔视野,彻底颠覆人们印象中传统公寓式酒店的形象,造成极大视觉冲击。而随处可见的世界顶级设计大师作品,其打造顶级豪华物业的理念也与层峰人士的终极置业需求不谋而合。

对此,作为开发商的富顿集团坦承,这是他们在中国的第一个房产项目,也是美国世界贸易中心协会在中国大陆仅有的两个项目之一,“富顿花费了很多心血在打造”。

记者了解到,除了具有颠覆性的昱宁精品公寓式酒店之外,世界贸易中心还包括一座按照国际5A甲级标准打造,以缔造全球级企业总部为目标的写字楼;两座带空中花园的第三级豪宅住宅楼,300-1200㎡的大尺度生活空间专为顶尖商务人群设计,此外还有都市桃源精品酒店以及国际生活时尚广场,投资总额达到60亿元。

精致的产品,精心的设计以及精益求精的态度,使得世界贸易中心一面世就成为层峰人士目光焦点,已然成为南京的“城市名片”。

在南京享曼哈顿 精英生活方式

对比世界著名的CBD中心可以发现,从纽约曼哈顿到伦敦道克兰、东京新宿、香港中环及新加坡中心区,这些CBD都已将休憩产业区融合进了传统商务格局中。

包括公寓式酒店、豪宅以及写字楼和商业区在内的格局分布从硬件上就已经让世界贸易中心的业主们享有世界定价CBD的标配。世界贸易中心的设计也是无懈可击,云集了包括安东尼·奇特里奥、Gensler、李玮珉在内的多位世界知名建筑和室内设计师。即将在5月份面世的昱宁精品公寓式酒店室内设计、橱柜、沙发,皆由大师量身定做。样板间还配有顶级厨房和卫浴品牌。

但富顿集团却认为顶级设计只是项目的一部分,加上高端的配套才是顶级豪宅。记者了解到,昱宁精品公寓式酒店为业主提供专业专属服务,如家政服务、保安服务、24小时送餐、社区聚会等,享受专业的酒店管理,实现优异出租回报。

最让人惊喜的是,业主还能享受到独特的专属服务,即与世界贸易中心会独特的精英会籍,实现与纽约、华盛顿、香港、台北、伦敦、迪拜、巴林等全球300多个世界贸易中心组成的世界级国际社交网络和服务系统一体化,真正实现在南京享受纽约曼哈顿的精英生活。

世界贸易中心 看好南京投资价值

据悉,美国世界贸易中心的授权非常严格,要求“一个城市只有一个世界贸易中心”,并且需要得到位于纽约的世界贸易中心总部认证,才能获得。

对此,富顿集团的相关负责人表示,“是经过非常慎重的考虑后才选中了南京”,南京是江苏的政治文化中心、长三角一体化的中心城市,国家重要的综合性交通枢纽和通信枢纽,滨江生态宜居之城,联合国人居特别荣誉奖获得者。而河西CBD更是被认为“中国四大最值得投资的区域”之一,2014年青奥会为河西迎来了非常好的发展机遇。

世界贸易中心位于河西CBD中心位置,紧邻地铁1号线和2号线的换乘站,周边还有14条公交线,路网交会通达主城各个区域,“我们可以预见未来南京的河西CBD将会发展成为类似今天的上海浦东国际金融中心”。

而20多年的国际房地产开发经验,以及国际房产管理团队和南京河西金融区的发展潜质让美国富顿集团对南京世界贸易中心项目充满信心,一座地标性建筑已然在河西慢慢显现。(杜磊)

■项目动态
目前翠屏城小高层新品即将入市,主力户型88㎡三房二厅一卫和101㎡三房二厅二卫。看房专车和专线公交每天在百家湖站候
详情垂询 52778088