



新政下置业如何一步到位?

“金三银四”南京楼市共推盘15114套,同比上涨40%,成交16395套,同比上涨35.2%,间接受到“国五条”的影响,二手房交易征收20%个税的政策让不少恐税的购房者正在与时间赛跑。在率先执行新个税政策的北京,已经有第一批案例出现,新增的巨额个税均转嫁到买房人身上。因此越来越多的人提出“不断换房多交首付还交税,不如选择幸福一步到位”。

建发善水湾位于主城区,拥有公办双名校,3+1的弹性空间设计功能多变,133万起的总价让刚需用低成本实现一步到位。

空间一步到位 133万起在主城买四房

就中国目前的家庭结构而言,三代居的户型是最实用的房型,建发善水湾3+1房,通过高附加值的户型设计,赠送的户花园可改为房间使用,使三房变为功能性四房,

扩大了实际使用面积,为业主后期生活带来空间及功能上的延展,此款3+1户型既有119㎡,也有131㎡,位于小高层中,尺度更开阔,客厅近40㎡,算上赠送面积后,原本85%的得房率实际可近90%。目前3+1房总价仅133万起,尤其是119㎡的更为热销,仅剩最后10套,是珍藏的最后良机。

教育一步到位 主城双学区公办名校

新的入学政策下,学区房是唯一能保证进名校的途径,然而主城在售新盘中学区房有限,而同时享受两大学区的楼盘则是少之又少。建发善水湾将雨花实幼、雨花实小两大名校请进小区内,且都是公办性质的名校,当前这两所学校周边2000年左右的二手学区房价格已达18000元—19000元/㎡,而拥有双名校的善水湾当前均价仅11800元/㎡,极为超值。从长远来看,建发



善水湾3+1成长户型,改善一步到位

善水湾兼具了主城房与学区房的双重价值,未来的升值潜力更大。

配套一步到位 实景准现房10月交付

一步到位置业意味着要在一套房子里生活多年,建发善水湾作为主城盘,完善成熟的商业配套让业主无须经历商业配套的培育期,在入住的每一天都能感到实实在在的便捷。周边步行范围内有两大苏果社区店、三大农贸市场、三条商业

街,自建的2万方商业与引入的全民健身中心将使这里成为未来的区域中心。公交186、94路,地铁8、12号线也将在周边设站。随着龙西路的拓宽,自驾车25分钟左右通达新街口。

善水湾一期今年10月即能交房,当前在售119—131㎡的实景准现房,以三房、四房为主,均价11800元/㎡。新加推小高层同步热销中,均价12200元/平方米。当前购买一楼指定房源还能获赠特殊大礼及一个机械车位10年的使用权,同步解决停车问题。(宋昱)

品鉴热线

85815959
85816060



(上接B1版)

探讨

“亚历山大”的准刚需出手买房到底是出于怎样的心态,是确实投资意识超前,还是买房保底?此类人群的日益壮大是否意味着远郊市场未来相当长时间的兴旺发达?

心态解析

“准刚需” 抢先一步买安全

跟传统的刚需相比,准刚需人群置业需求并不十分迫切,在财力上也大多未能达到刚需购房水准线。他们原本可以选择继续积累资本,提高首次置业的含金量。然而,随着行情越来越热,这些迟迟未能出头的“准刚需”开始着急了。

有专家认为,市场的涨价预期以及购房者的恐慌心理是准刚需提前入市的内因。正是这一拨没来得及转身的“准刚需”,见证了房价的上涨全过程,却始终被挡在门外。对他们而言,远郊置业买的不仅是房产,更是一种“安全感”。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为:“准刚需购房者大多希望在过渡期至少有一套房产可以‘保底’,为资产保值增值的意图比较强,而真正用于居住的可能性不会太大。”

购房者吴先生则认为:“我现在确实不急需用房,但以后肯定会有需求吧,准刚需说到底其实还是刚需。我们只不过是未雨绸缪而已。”

而郊区楼盘超低的购房门槛则是导致准刚需出手的直接诱因。以远在禄口的翠屏城项目为例,均价为7700元/㎡,主打小户型产品,一套69㎡的2+1房折后总价约50万,首付仅需15万;句容恒大雅苑价格更低,精装均价7500元/㎡。

市场前景

开发商 争做“准刚需”生意

准刚需大批量加入置业大军,开发商的策略也在随之变化,越来越多的开发商正在瞄准这一巨大的市场蓝海。除仙林悦城、恒大雅苑、翠屏城等在售楼盘以外,今年还将有仙林国际花园、天正理想城等布局城市外圈的远郊楼盘陆续亮相。

汪煜透露:“翠屏城今年已经卖了将近400套房源,全年的销售目标是至少5个亿。”仙林悦城则表示,今年均价虽小涨了100多元,但还是卖了六七百套,整个项目库存只剩下八百多套,估计今年就能卖完。现在已经在物色新地块,不排除会继续走郊区路线。

虽然同类型的楼盘在大量涌现,但几家开发商一点都不担心同质化竞争,并表示市场还有巨大的挖掘空间。某营销负责人直言:“想买房但是钱不够的人实在太多,主城的价格越高,我们就越不愁卖。”

地产前沿

磨砺十年,河西CBD一期压轴盘上市

随着亚青会、青奥会的临近,与奥体中心隔江东中路相望的顶级综合体雨润国际广场,于4月29日正式公开旗下洲际行政公寓接待中心与样板房,同时公布项目内中央商场河西店、超五星级酒店涵月楼都将于年内开业。

占地2平方公里的河西中央商务区,始于梦都大街与江东中路交会处,是中央商务区的门户。雨润已在此开发将近10年,终于在今年

隆重推出雨润国际广场,该项目占地约2.1万平方米,总建筑面积约23万平方米,规划7层的商业裙楼、南北两座27层的L形塔楼,集超星级酒店、购物中心、洲际行政公寓、国际5A办公等于一身。同在雨润国际广场内的洲际行政公寓“SINCE”,象征着顶级公寓中的“迈巴赫”,是奥体地区乃至南京全市极为罕见的70年产权小面积豪装公寓,主力户型40—130平米。(费捷)

郎诗集团:三度入选绿公司百强榜

4月21日,2013(第六届)中国绿公司百强榜在昆明公布,专注绿建科技的朗诗集团再度上榜,这已是朗诗从2011年入榜以来连续第三年获绿公司百强称号,名次也由去年的民企第25名大幅度跃升至14名,是为数不多的连续几年登榜企业。而在今年8家仅有的登榜房企中,排名仅次于万科、万达。

中国的能耗结构中,建筑占据了大约30%。现有的430亿平米建

筑面积中,95%为高能耗建筑,而每年新建建筑面积中,80%仍为高耗能建筑。

建筑的节能减排意义重大,绿色建筑具有广阔的市场前景。据悉,朗诗将加强绿建技术引进整合与创新,培育技术集成核心能力,在地产项目开发好的同时,逐步加大绿建科技能力服务于外部市场的比重。(费捷)

景枫法兰谷:低密度大平层亮相方山

4月28日,景枫加州城兄弟品牌法兰谷首次在南京亮相,全新低密度大平层产品样板间也首次对媒体开放。

据江苏景枫置业投资有限公司总裁助理、营销管理中心总经理顾红艳介绍,法兰谷建筑面积15.02万平米,容积率1.03,绿化率47.8%,产品定位为低密度的5层大平层,分为六大组团开发,共48栋814户,面积120—614平

米。

记者在现场了解到,此次开放的大平层样板间户型为130、180、230平方米。其最大的亮点是附送面积较大,130平米4室2厅3卫户型实际面积达到180平米,儿童房、书房及储物配电间都属赠送面积;180平方米户型4室3厅3卫实际面积达到230平米;而280平方米户型5室3厅6卫实际面积达330平米。(宋昱)

斯亚·财富中心:奢华大平层大隐于市

“别墅之后是平层”,大平层产品集城市资源和“大隐于市”的生活态度于一身,实现顶峰阶层的终极置业选择。

斯亚·财富中心凭借绝版的城市中心繁华地段,对城市稀缺政商资源的占有,200—400㎡的纯粹大宅空间,不仅成为一处极致舒适的生活场所,更成为一种卓然不凡的生活主张,一个名流圈层交流的平台。(杜磊)

斯亚·财富中心力邀纽约从事多年豪宅设计的台湾设计大师李玮珉,在保持现代简约风格与明确功能分区的基础上,使得起居空间融会贯通,生活动线合理流畅,营造真正的理性奢华居所。

目前精装平层官邸奢华样板间已震撼登场,VIP超值礼遇火热进行中。如需莅临参观,敬请垂询预约。(杜磊)

360万起,收藏紫金山稀缺墅级洋房

南京置业板块有“东富西贵”之说。上月初,河西两个新地块分别以11124元/㎡、10721元/㎡楼面地价被收入囊中,新一届地王也诞生在河西。在南京,能与“西贵”相提并论的,就只有“东富”板块了。相比“新贵”还有待慢慢挖掘的价值点,老牌成熟地块的优越性不言而喻。坐拥紫金山正东第一站的紫园,凭借其天赋优越的地段、3分钟对接地铁二号线、30米一线观紫金的绝佳视野以及坐拥环陵路成熟配套的城东山中豪宅身份,一举荣登紫金绝版墅级洋房王者坐标典范。

弃河西三房换墅级洋房,值!

紫园与号称“南京绿肺”的紫金山隔路相望,PM2.5全市最低。近4000米的环陵路一举云集南京最顶级的豪华酒店、休闲娱乐场所、唯一的赛马场、高尔夫球场,高端圈层顶级配套是成功者不可缺少的社交平台。从紫园开车到新街口一刻钟左右,开到中山门更是只要5分钟,深得主城繁华眷顾。

有位慕名而来的程先生到了紫园惊呼:“没想到城东还有这么高性价比的墅级洋房,无论是配套还是交通,相比河西都不逊色。近期

楼市受到地价上升的影响,本来想在河西换一套大户型改善居住条件,可是河西目前交通、生活设施都不十分便利,朋友推荐我来紫园,不仅离紫金山很近,360万只相当于河西一套普通三房价格,在紫园即可买到一套墅级洋房而且还是紫金山绝版山景现房,简直是超高性价比,一个字,值!”

成就城市贵胄仰慕的典范,美!

除了地段具有稀缺性,紫园的现代中式风格建筑,在现在欧美风、英伦风泛滥的建筑中独树一帜。项目从千年中国建筑文化中提



取花窗、门楼、黛瓦屋顶、马头墙等元素,结合了紫金山悠远浓厚的底蕴,将住宅融入自然之中,形成一幅天然“水墨画”。如果说整体的现代中式风格让紫园成了一幅清新淡雅的水墨画,那中式的园林则成为这幅水墨画中最有诗意的部分。紫园斥资上千万打造中式园林景观,绿化率接近50%,容积率仅1.1。由香港贝尔高林倾情打造的社区园林内景已经成型,通过大量框景、借景、障景等造园手法,打造出“亭台楼阁、池窗轩廊、花木扶疏”

之景色。

遍观紫金山动辄千万的豪宅,这样稀缺地段的墅级洋房“卖一套少一套”。据悉,紫园目前正火热发售的160—210㎡花园洋房,仅剩最后20席,首付108万起,难能可贵的是现在买房不要等待漫长的交付时间,现房即买即住。除此以外,紫园观山庭院纯墅,最后20余席,等候有识之士的慧眼发掘和收藏。

品鉴热线

025-85559999