



多个项目“闪开盘”，多个项目排队领“销许” 红五月突袭也疯狂

5月16日，南京市政府出台了《深化蓝天计划控制空气污染实施方案》，要求高标准治理大气污染，改善我市空气质量。此前，业内已有传言称部分项目工地将在6-8月停工，虽然信息未经官方证实，但是，近期一批房地产项目抢工期、抢销许、抢推盘的现象已是不争的事实。

现代快报记者 杜磊

等不及！ 上周流行“闪开盘”

刚刚过去的双休日，旭日爱上城、明发滨江新城、东郊小镇、通宇林景御园、金浦名城世家等多盘推新，其中不乏刚刚拿到销许就推出房源的“闪开盘”。通宇林景御园、金地明悦和金浦名城世家三家楼盘都是在领到销许后第一时间通知购房人开盘。其中，通宇林景御园是在前一天晚上7点刚拿到销许，连销许都没有“领进家门”就紧急通知购房人看房。金浦名城世家更是在上周五一早临时启动内部认购。

虽然“闪开盘”频现，但变幻莫测的推盘节奏并没有影响各家楼盘的销售，“突袭”成绩均超过五成。

而根据开发商提供的数据，金地明悦推出的108套房源在当天更是售出了九成。

事实上，这股突袭风潮从周一就开始席卷楼市了。上周一，雅居乐藏龙御景已率先抢推新领销许的123套房源；上周三，刚领到销许的中海万锦熙岸闪电推出344套房源，当天售出约七成；万科金色领域上周五晚开盘，推出新领销许的13号楼36套房源，截至记者发稿时，网上房地产显示还剩下7套可售房源。

多家楼盘急吼吼地开盘，使得原本有些暗淡的五月楼市从上周开始出现回转迹象，甚至出现一天认购420套房源的小高潮。

被停工？ 多个楼盘排队领销许

也有楼盘反其道行之。原计划在8月份公开售楼处的河西某盘就将公开时间推迟到了10月份。相关负责人透露称，为了严控扬尘，保证南京的空气质量，项目接到相关政府部门的通报，要求其在6-8月份期间停止开工，“实在赶不上工期，我们干脆把公开时间往后面放放”。

随后记者采访了多家房地产开发商，不少项目都表示对这一停工通知并不知情，但也有楼盘相关负责人含糊地表示“目前还没有接到书面通知”。江宁某楼盘的相关负责人则向记者证实了停工传言，并直言这是近期大家抢领销许、抢开

盘的直接原因。

记者调查发现，在网上房地产的商品房销售许可公告上，近期有包括万科金色领域、万科金域蓝湾、中海万锦熙岸、保利梧桐语、中航樾府在内的70多家楼盘领取销许，甚至有楼盘在短期内多次领取销许。如保利梧桐语在同一天分别为两栋楼申报了两次销许，中航樾府在一个多月的时间内连续领取了三次销许。

对此，网尚机构总经理李智分析认为，出现同一天申报两次销许的情况很可能是开发商一开始只打算推出一栋房源，临时又决定加推新房源导致的。

红五月 上市量激增难掩下半年供应量不足

根据网上统计，原本计划5月份上市的楼盘有38家，加上这些突袭领取销许推盘的项目，目前“红五月”的上市楼盘已经增加到44家之多，甚至超过“金三银四”。

不过从克而瑞南京机构近期公布的《南京房价走势及近期市场分析》报告上来看，从长远来看，今年南京全市的商品房供应量却并不乐观。根据报告，今年1-3月南京市施工面积为475.2万㎡，按照这个速度，全年的施工面积仅有不到2000万㎡，创2009年以来的新低，甚至不到2012年6050万㎡商品房施工面积的1/3。

对此，上述机构副总经理周

颖分析称，施工面积的减少主要是受去年政策调控的影响，从长远的政治和经济环境来看，开发商对于未来房地产市场的预期看淡，这导致去年下半年土地市场变冷。而已经拿地的企业则因为区域不成熟或其他原因没有开工，导致今年的楼市整体供应量骤减。她预计，下半年南京楼市的整体供应量将供不应求，存在报复性反弹风险。

不过，对于6-8月份的停工潮，周颖认为这并不会加剧楼市的供不应求。“工期是可以抢的，而且两三个月的停工期很短，影响不大”。

新闻眼

朗诗、保利首个合作开发楼盘即将公开 房企联合新模式 维权各找自家人

近几年国内房企联合拿地、联合开发模式蔚然成风，日前，记者从网尚研究机构主办的“仙林居住革新时代，共筑低密度宜居板块”论坛上获悉，即将公开的朗诗保利麓院则成为开发商强强合作新型开发模式“吃螃蟹的人”。

在南京，朗诗与保利都有独立开发的楼盘，但两家知名开发商携手联合开发，这还是第一回。记者了解到，两家开发商将共同出资组建学尚置业有限公司，用来开发和管理该地块上的新项目麓院。其中，地块北部由保利地产开发，主要以

叠加及联排产品为主；南面由朗诗地产打造科技住宅，主要产品为花园洋房及叠加别墅。在合作模式上，两家将维持各自的销售公司，分别进行销售。

有购房者担心，两家开发商合作开发交付后将找哪家开发商维保？就此，北京中银（南京）律师事务所汤圣泉律师回答称，一般情况下，两家房企都会有自身的销售公司，由此，在购房合同中只会出现一家房企的名字。也就是说，从哪家公司购买的产品就由哪家房企来负责。

现代快报记者 宋昱



地铁沿街商铺 租金远超月供

天正生活广场66-180㎡黄金街铺限量40席发售

每一条地铁线，都是城市潜藏的黄金矿脉。权威商业地产研究数据显示，南京地铁商铺租金水平及溢价能力明显高于普通商铺。近日，天正生活广场顺应投资市场的主流需求，预备推出部分66-180㎡黄金街铺，50米即达地铁站，限量40席。

【高收益】 地铁站稀缺社区街铺

在南京，地铁商铺的价值已经无需赘言，以江宁小龙湾地铁站为例，地铁出口面积仅18㎡的商铺，其月租早已超过10000元；江宁大学城某面积稍大的地铁沿街商铺月租金则高达36000元。而在天正生活广场，总价不到200万即可购买面积80㎡的地铁出口沿街旺铺。购房者商贷5成，月均还款额不到1.2万元，根据周边商铺租金水平，

天正生活广场未来租金收益将远超月供。

然而，目前大学城内类似的地铁沿街商铺供应量却严重短缺，目前区域内大部分商业配套集中在江宁体育中心周边，地铁沿线商铺则“求之不得”，且承租还需缴纳数万元不等的“转让费”。

天正生活广场的出现，有效填补了大学城范围内地铁沿街商铺以及社区商业网点的空白。项目位于地铁南京交院站外仅50米处，步行一分钟即可到达。快捷的交通网络，将汇集更多的人流、物流、资金流和信息流，强势辐射三级核心商圈，引领南京商业发展新高地。除可观的租金收益以外，商铺本身的增值也将为业主的资产价值保驾护航。据了解，天正生活广场66-180㎡黄金街铺限量40席发售，目前已开始接受预约登记。

【低风险】 铂金地段谷底价旺铺

天正生活广场位于南京市江宁区江宁大学城范围内，占据城市高端产业聚集地、高端人居聚集区双重价值。24所学校拥有超过25万大学生消费群体，而天御溪岸交付在即，届时也将有近万名具有高端消费能力的业主入住。

在整体规划上，天正生活广场采用“邻里中心”模式，一站式引入净菜超市、旗舰餐饮、购物中心、休闲娱乐等高端业态，与周边商业互

为补充达成规模效应。

基于对天正生活广场租金回报的预估数据以及对大学城商用物业增值溢价能力的乐观判断，项目开发商最终决定自持30%以上的商业体量，并组建了专业团队对整个天生生活广场项目进行统一规划、统一运营、统一管理，项目由顶尖商业精英团队提供全方位的专业支持，快速走过商业地产的培育期。这意味着，开发商与购房者不再是简单的买卖关系，而是构成了一个长期的利益共同体，让投资有“金”无险。

(肖文武)

【销售信息】

天正生活广场40席66-180㎡黄金街铺正秒数递减；天正天御溪岸39㎡挑高LOFT公寓也同步热销，均价12500元/㎡，买一层得两层，性价比冠绝全江宁，详询售楼处。

【财富热线】025-85657777

投资眼

南京甲级写字楼供应稀缺、租金看涨 城中甲级写字楼更抗跌

物以稀为贵。南京要发展、要国际化，相应的配套应该先行，作为高端商务办公的写字楼在南京、特别是在主城区的缺失，将使得每一个出现在城中的稀缺甲级写字楼物业成为承载国际商务交流与办公的载体，成为南京国际化的新地标，从业态上来看，目前南京住宅地产、商业地产比比皆是，但真正的甲级写字楼屈指可数。

记者初步统计了一下，在传统CBD新街口主城区，今年将会只有两个高品质的甲级写字楼新增供应入市，这其中包括将于第四季度交付的、由德基集团开发的地标性项目德基广场，而网尚研究机构近日发布的南京一季度写字楼市场调研数据显示，一季度南京全市写字楼的供销市场均不理想，在郊区主力楼盘的带动下，全市写字楼的成交均价继续被拉低，而从一季度市场的供应结构、成交结构的数据来看，南京写字楼市场的阶段性结构失衡现象已经显现。“一季度全市写字楼供应集中于江北板块，河西板块则是甲级写字楼供应的热点区域，相比于这两个区域而言，传统的新街口片区的写字楼供应显得捉襟见肘，更具价值潜力。”世联地产高级研究员高峰表示：“购买写字楼最重要的是看地段，地段是物业抗跌的重要筹码。”

另据仲量联行的一份统计报告显示，截至第一季度末，南京全市甲级写字楼总存量约为42.4万平方米，主城已连续两年没有新增甲级写字楼供应。相反，企业办公需求正在扩大，“大部分跨国企业仍受到对全球经济信心的影响，在搬迁或扩张决策上保持谨慎态度，但来自于国内企业的租赁和购买自用需求稳定，成为推动市场需求的主力，其中金融、制造以及专业服务等行业尤为活跃。”仲量联行华东研究部总监周志锋告诉记者，在此推动下，南京甲级写字楼空置率在第一季度进一步下降至13.3%，是自2007年南京第一栋甲级写字楼出现以来的历史最低位，而主城的甲级写字楼空置率更是低至9%，“从写字楼市场投资需求来看，并不建议个人介入写字楼投资领域，因为投资回报率并不会达到理想的预期，除此之外，未来的税费负担也不是个人投资者愿意承受的，企业自身办公是最合适的，尤其是国有企业、大型外资企业等，对办公面积要求不一，对写字楼的品质要求较高，这样的企业也具有一定的实力去承担租赁和税费开支。”周志锋补充道。

而在租金方面，南京甲级写字楼平均租金几年来处于稳步微幅上涨的状态，在经历了2011年的快速上涨后，2012年增幅明显放缓，2013年第一季度，全市平均租金为每平方米每天3.8元，与2012年第四季度基本持平，微幅上涨0.3%。各主要写字楼细分市场在第一季度表现略有差异，而在传统CBD新街口，高品质新增供应已开始影响区域内现有物业的业主心态，同时，由于过去一段时间外资租户的扩张需求放缓，因此，第一季度新街口区域内甲级写字楼平均租金趋于平稳并处于微涨的状态。“下半年几个高品质甲级写字楼项目将推高写字楼市场的空置率，这将一定程度上限制全市甲级写字楼的租金增幅，但这并不影响主城区甲级写字楼的租金上涨预期。”某证券研究员秦白云表示。

现代快报记者 胡海强