



Lesson number 1,
heroes, there is no
such thing

有房人士都怎么想？

《金楼市》年中置业偏好与投资渠道调查

■当前决策

行动派：望风而遁

调查当天，记者遇到这样一对“望风而遁”的夫妻。他们告诉记者，上个月他们还有三套房子，但现在手里只有一套了，仅用于自住。原来，他们是听到了五月初即将开征房产税的传闻，立刻将手里多余的两套房子转卖给了家中介。

“现在有没有后悔仓促卖房的决定？”记者问。

“还好吧！反正房产税迟早是要收的，而市场又那么不确定，把手里的钱全套在楼市里也不见得是件好事。”这对夫妻表示，“现在房子那么多，再买进也不是什么难事。”

观望派：割舍不下

并非所有受访者都愿意不分行情地断然卖房。调查显示，如果南京真的开征房产税，约两成的受访者表示会考虑直接卖房来避税，但六成以上会继续持有或过户给直系亲属尤其是子女，其余则表示要视具体情况而定。

关于即便征税也不卖房的理由，大部分人给出的回答都是“舍不得”或者“可以留给孩子”。李女士告诉记者，当初买房子也算是精挑细选，区位、交通、楼层……都是看了又看才定下来的，卖掉这样的房子真舍不得，还不如交一点税呢。

刘女士在南京有三套房屋，她说，至少会留一套给自己孩子，也省得孩子

将来再为了买房东奔西跑，多交点钱还是可以接受的。

淡定派：事出有因

淡定派有两种情况。蔡女士目前手里有3套房，一套城中房用于自住，两套奥体房都出租给了别人。调查中，她是最淡定的一位，坦然表示：“假如房产税真的收起来，并且税额很高，我可以把这笔钱算进房屋出租成本里。”

胡先生同样有3套房屋，但因调控前就已经卖掉两套房子，于是也成了淡定派。他坦承过去几年卖房子赚了不少钱，现在确实到了该征税的时候了。他的理由就是：国外房产税的征收早已有先例。从长远来看，征收房产税，对打压楼市泡沫、提升楼市管理水平、鼓励大家多渠道投资肯定是有帮助的。

■未来决策

掘金房产思路淡出

“不会再买了！”由于对投资楼市的回报率信心不足，约一半的受访者明确表示近期远期内都不会再买房。仅一成人表示近期有看中的项目，准备出手，但对房产税到底怎么收，多少还是有点忌惮。

受访者普遍承认，过去十年之内，的确找不到任何一种投资方式能够比得上投资房地产所能带来的回报；但是今非昔比，像过去那样几年翻一番的黄金时代早已过去。投资客中，一位老先生意味深长地告诉记者，“当大家都意

识到投资房地产是块肥肉的时候，说明这个市场已经不是那么好赚的了。”这位老先生曾经在2005年花了59万在河西买了一套房子，2013年卖出去的时候售价是176万，几乎是当初的三倍。

受访者中近3成人表示，远期可能还会再有买房的打算，但均会是改善型自住，或者为儿女购置的。当被问及“还考虑买房作为投资吗？”一圈问下来，大家都苦笑摇头说不敢再想了。

更佳投资尚未浮现

闲钱不用来买房子，接下来有别的投资打算吗？

几乎所有受访者一上来都被这个问题问住了。不少人都说，还真不知道投资什么好。贾先生说：“这几套房子先不卖，捂在手上吧，虽然谈不上能涨多少，最起码还可以保值，比放在银行强。至于别的投资方面，不了解的我不敢乱碰。”

据统计，接近6成的投资客接下来没有做具体的投资规划，虽然有些投资者已经把眼睛放到了别处，但多少显得有些盲目。何先生打算下半年购买一些外资银行发行的理财产品，薛女士则趁势购买了一批黄金。薛女士笑称，“也不知道这样对不对，别人买我也就跟风买了。应该不至于把我赔得血本无归吧。”

大部分投资客在打算暂离房地产投资领域后，要么就按兵不动，要么就选择一些低风险的理财渠道，例如基金、银行理财产品、分红保险等。至于高风险、高回报的证券、期货等领域，则很少有人问津。

文/马文煜

聚焦城东②

住在南京的“纽约中央公园”

终极置业产品集中亮相“城东花园CBD”板块

继莱蒙水榭春天和招商雍华府之后，本周一海峡城也成功开盘。从近期河西为数不多推新的这几家楼盘来看，可以明显发现中小户型成为板块的主流。同期，河西的别墅、洋房以及大平层产品越来越稀缺。

正如曾经资源稀缺引发的一场豪宅“西迁”变化般，如今，随着河西土地资源的日益稀缺，一场豪宅的“东进”史也在悄然拉开帷幕。

文/现代快报记者 杜磊

中小户型抢滩“西贵”河西

5月27日，位于河西的海峡城紧急开盘，推出102—131m²户型房源264套，在3个小时内就被抢购一空，成绩不菲。而此前，同样是位于河西板块的招商雍华府和莱蒙水榭春天也相继开盘，推出的产品基本都是在90—140m²左右，销售成绩也都不错。出现中小户型成功抢滩河西市场的情况。

与此形成鲜明对比的是，向来以聚集豪宅为荣的河西板块，在售大平层以及终极置业类产品却越来越稀缺，且价格也越来越高。除了郦城御园和中北英郡等几个少数在售别墅产品的项目之外，河西的别墅物业已经基本绝迹。大平层产品在近期也出现断档现象，仅有中海凤凰熙岸、苏宁滨江壹号、星雨华府等少数老盘在陆续推新，且高端改善房源自今年年初起就出现了3000—5000元/m²的大幅涨价。

另一方面，从未来的上市房源来看，可以选择的是公寓类高端产品，不管是后期即将发力的世界贸易中心，还是新鸿基或者是预计年底前推出的涵碧楼，都是以酒店或者公寓类产品为主，并且销售均价动辄3万—4万元/m²。

因此，有人感慨河西的两极化转型；

大平层“东进”城东花园CBD

如同10年前，由紫金山脉资源稀缺以及河西新城崛起引发的南京豪宅人群“西迁”现象一般，当初包括中海、华润、万科等一系列品牌开发商的集体进驻，慢慢孕育出河西这一全新的豪宅新贵区。

如今，随着世茂、富力、中海、启迪等多家大牌开发商纷至沓来，在城东光华东路，月牙湖以东、紫金山以南，一个全新的“城东花园CBD”板块正在兴起。一场豪宅的“东进”史悄然开幕。

这尤其体现在“城东花园CBD”板块内的产品上，可谓是河西大平层产品的升级之作。其中，中海国际社区除了沿袭其一贯的高层产品之外，该项目还计划推出洋房和别墅类产品，这在南京中海的项目中从未出现过，也因此备受市场期待。

而世茂君望墅也计划推出别院和叠墅产品。据悉，首批叠墅将在6月份推出，通过退台设计和更巧妙的户型划分，部分附赠面积可达30%。此外，富力十号也预计在近期推出花园洋房产品。



纽约中央公园 资料图片

这是长久以来城东没有出现过的低密度产品，而丰富的产品线以及品牌开发商的开发实力，也让“城东花园CBD”成为备受期待的新贵豪宅区。

智慧城市助力城东大跨越

除了产品之外，整个“城东花园CBD”板块的规划也非常值得期待。在板块内将建成一个被称为中国的“纽约中央公园”的麒麟公园。这是一条连接紫金山和青龙山的城市绿轴。记者了解到，一期长约1.2公里，宽约500米，目前公园沿河东路至沿河西路段已经完成河道改造、地形塑造和部分植被，在运粮河、上坝河和百水河三水交汇处，人工开挖的6万平方米人工湖已经初见雏形，形成独有的

山水景观资源优势。

记者了解到，建成以后的麒麟公园在规模上将超过纽约中央公园，并且在形式上承袭了后者，除了中部的公园设计之外，周围将是CBD区域。“和其他新区不一样，城东花园CBD板块是依托产业开发住宅，不管是从规划还是未来的配套角度来说，都拥有其他新区所不具备的优势。”有业内人士如此评价。

事实上，根据2011年南京政府的规划，“城东花园CBD”所属的麒麟生态科技城将被打造成一个83平方公里智慧城市，以“中华硅谷”的愿景开始了南京东区的大发展。对此，也有专家直言，“以中海、世茂和富力为代表的房企的进驻以及低密度产品的集中上市将对区域重新定位、提升区域价值有重要意义。”