



# 在「朋友圈」圈房子

「我跟你说了，买这个房子准没错！」

12月1日，麒麟楼盘中海国际社区创造了近1400套房基本清盘、当天认购18亿元的南京楼市单日销售纪录，震撼南京楼市。“这个价格买中海的房子，绝对可以下手。”“我考察过了，这个项目有升值潜力。”在买房人当中，这样的交流声此起彼伏。记者发现，在这个年度最大单次购房案例中，朋友圈的口碑相传对置业决策起到了关键作用。

从QQ空间到新浪微博，再到微信“朋友圈”，口碑传播在买房选择中的作用日益明显。事实上，随着市场越来越成熟，买房人的眼睛越来越雪亮。那么，2013年，哪些楼盘在“朋友圈”中被反复推荐，被推荐楼盘又有哪些共同特点？对此，现代快报记者盘点了几大推荐理由。

现代快报记者 肖岚

## 推荐理由1 性价比必须“杠杠滴”

纵观今年上演“一房难求”的楼盘，仁恒江湾城、中海国际社区等，从综合产品品质到社区配套、房源价格，高性价比是受到广泛推荐的首要理由。以江湾城三期房源为例，位于地铁元通站附近，高标准精装修，一流房企出品，均价27000元/平方米，对目前已堪称“寸土寸金”的河西板

块来说，性价比是被广泛认可的。而中海国际社区80平米的房源大部分总价都在100万元以内，95平方米左右的户型总价也大多控制在120万元以内，对刚需来说，性价比充分体现。毕竟，折算下来11000-13000元/平米的楼盘，在仙林湖、九龙湖等以往的热门刚需区域几乎已经消失。

## 推荐理由2 品牌“信用记录”良好

要被买房人尤其是业内人士反复推荐，那不能出现过重大质量问题，以往建设的社区也必须没有重大物业管理问题。简而言之，企业品牌形象要好。江心洲项目银城长岛观澜、南站项目万科九都荟等未开先热，都可归功于多年来积累了良好的历史纪录。

就万科来说，物业管理水平较高，业主的满意度较高，因此老业主介绍新业主的情况特别多。而有些企业，以往开发的项目出现过集中投

诉，譬如出现房屋漏水、精装修水平差等问题，往往会影响新项目的销售。

南京老牌房企栖霞建设的房子经常在熟人之间互相推荐，很朴素的一个说法是：“栖霞的房子结实，用料实在。”有一位业内人士曾讲述一则装修趣闻：在装修栖霞建设开发的东方天郡时，需要打洞，机器却怎么都打不穿，最后好不容易才搞定，连装修工人都感慨：“这开发商造的房子真是结实！”

2013朋友圈部分高推荐率楼盘(仅供参考)

片区	项目名称	推荐理由
河西	仁恒江湾城	河西高端社区标杆,景观一流,品质过硬
	莱蒙水榭春天	河西核心地段,综合得分较高
	海峡城	河西南部大盘,升值潜力看好
	银城长岛观澜	江心洲原始股,低密度舒适宅
城东	保利紫荆公馆	江心洲原始股,性价比
	朗诗保利麓院	朗诗的洋房,保利的别墅,皆有特色
	世茂君望墅	创新叠墅,景观大美,得房率高
	中海国际社区	性价比高,有潜力,刚需佳选
仙林	高科荣境	山湖大盘,人文气息浓郁
	星叶羊山湖花园	栖霞建设出品,仙林核心地段,景观优越
	保利中央公园	地铁三号线沿线楼盘,性价比不错
江宁	朗诗玲珑屿	朗诗出品,科技系统全面升级
	新城玖珑湖	户型设计出彩,靠近地铁三号线规划站点
江北	雅居乐滨江国际	创造多项“独一无二”,豪宅品质突出



-----[互动参与]-----

继“翘楚时代”“新蓝筹时代”“深蓝时代”之后,《现代快报》“金楼市”又为2013年的南京楼市下了一个全新定义——后黄金时代,并从上月起对全年楼市进行连续解读。同时,“2013南京地产实力榜”评选也已经全面展开,登录现代快报网房产频道(estate.xdtkb.net)“楼市与我”投票平台,选出您心目中今年的楼市大事件。

## 推荐理由3 二手房价不断上涨

这个房子能不能买,要看同一家开发商以前开发的小区环境怎么样、房子升值快不快。随着品牌意识的加强,很多人买房时,都有这样的经验。

在这方面,的确也是有部分规律可循的。比如银城地产的房子,就多数都有学区配套好、房屋质量好的特点,后期二手房升值快,龙江的聚泽园就曾创造一年多时间,二手房价从2.1万元/平方米涨至近3万元/平方米的纪录。这样一来,推荐银城房子的人大多觉得有底气,不太担心朋友买亏了来“算账”。

而在这方面也有反例。河西招商雍华府开盘时,就有业内人士表示不推荐购买,理由是:“招商在南京的项目经常会降价,不保险。”

## 推荐理由4 升值潜力大,值得“板等”

2013年12月,世茂外滩新城即将推出16号楼房源,一个新鲜的现象是,前期销售不乐观的161平方米大户型这次竟很紧俏。“这个楼盘现在在‘新鼓楼区’,以后升值潜力看好。”在售楼处,记者听到不少这样的声音。而江宁的朗诗玲珑屿,虽然释放的价格信息已是九龙湖区域新高,但出于对朗诗品牌的信任,意向购房人还是普遍看好该楼盘的升值潜力。“朗诗的房子升值要比周边楼盘快很多,以前没买朗诗的房子,后悔死了。”有人如此解释“板等”该楼盘的理由。

-----[记者手记]-----

俗话说,日久见真章,是金子总会发光,有问题总会暴露。要想赢得“朋友圈”推荐,那可不是一朝一夕的事。

## ▶热点聚焦

据媒体报道,国家工商总局在对注册资本登记制度的改革中提到,将放宽市场主体住所的登记条件,方便电子商务、创意产业等企业注册登记,这意味着将开放住宅办公,方便企业注册登记。面对这一政策动向,在不少自主创业者感叹这是一个好消息的同时,更多人担心放开“住改商”条件,会加剧物业管理的难度,挤占小区有限的公共资源。同时值得关注的是,开放住宅办公,是否会对办公写字楼租售造成冲击?现代快报记者 胡海强

# 南京有条件放宽“住宅开店”,初步判断—— 办公写字楼市场受轻伤

## 南京有条件放宽“住宅开店”

记者查询到,2010年7月1日正式实施的《江苏省城乡规划条例》中有明文规定,“凡房屋产权证上的用途明确为‘住宅’的,一律不得核发营业执照。”也就是说,想在小区里租个房子自主创业开公司,是拿不到工商营业执照的。

## 小区物业管理难度明显加大

尽管相关部门表示对“住宅开店”会严加把关,但有业主担心,放宽对住宅办公的限制,意味着出入小区的办公人员将增多,物业管理因此产生的问题会更多、更复杂。金鹰国际花园一位业主就对此感到忧虑,她向记者表示,小区住房用于办公,会给业主带来不少困扰,“小偷容易混进

## 办公写字楼不会受到大影响

张凯是河西一家小型装修设计公司的老板,在河西万达广场租用办公写字楼开公司,承接设计和装修业务:“我当初创业时受政策限制,选择办公地点时很伤脑筋。办公写字楼的租金一般都比比较高。”

开放住宅办公会否影响办公写字楼的租售市场?一位业内人士表

而此次国家工商总局在“住宅开店”政策层面有所松动,南京市工商部门也已经开始试行放宽住所登记条件。据本报调查,已经有一名在家开网店的残疾人在工商部门办到了营业执照。

在沉寂了近4年之后,“住宅开

来,业主财产安全不能得到保证。”不仅是小区业主对放宽“住宅开店”持反对态度,物业方对此也持反对意见。“管理责任更大。”金鼎湾物业公司一位经理表示,“如果小区办公人数增多,确实会给管理带来难题。”

如果“住宅开店”扰民怎么办?记者了解到,根据《物权法》第七十七条

规定:“业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经利害关系业主的同意。”

“不会对办公写字楼产生太大影响。”资深商业地产人张先生也认为,“目前南京办公写字楼市场呈井喷状态。随着体量越来越大,相信租金在部分区域会有所下滑,小企业向住宅办公分流只是很小的一部分。”

# 90万平方米高铁商务集群崛起 绿地之窗 成投资“原始股”

如今,高铁已然成为中国的新名片,随之,依托高铁站为核心的新区吸引了品牌房企纷纷入驻,高铁经济已然成为城市发展新动力。

现代快报记者 周彤



## 新板块 品牌房企合力打造板块优势

与其他板块产品“同质化”竞争不同,南站板块的众多品牌房企们都是差异化产品。最先入市的万科九都荟年内即将开盘,主要推的是住宅。而一向善于打造商业集群的上海证大仍打造成成熟产品——大指广场。而有着“全球地标缔造者”之称的绿地集团,则继续发挥“商办专家”的优势,继紫峰大厦之后,推出绿地之窗。据了解,绿地之窗系列产品已在郑州、徐州、

荆州等地开发,主推酒店式公寓、LOFT和花园式办公产品。南京南站绿地之窗,未来将建成集甲级办公楼、时尚办公楼及大型主题商业于一体的商务综合体。规划总面积90万平方米,总投资200亿,成为南京市迄今最大的高铁站配套工程。

不少业内人士认为,绿地、万科、证大、金轮等房企入驻南站板块,已经形成了品牌的“集聚效应”,各品牌房企在追求

“个性”的同时,也形成了品牌的合力,带动了整体板块的发展。主要体现在,产品类型的多样化更好地提升了板块的整体实力,每个房产项目都有不同的区域功能,取长补短。此外,板块内品牌房企的齐聚,也迫使每个盘着眼于整个区域来确定自己的定位,突出竞争优势,顺应区域发展需求。在这种无形的压力下,楼盘反而会更加注重品质的提升和品牌的打造。

## 新绿地

## 4大洲、90城 全球化战略提速

2013年是绿地集团国际化进程中重要的一年。7月,绿地以一年上升124位的大幅晋升再度入围世界500强;8月绿地登陆港交所,进军海外市场;在落户苏州、悉尼、法兰克福、马德里等4大洲7个国家9座城市之后,绿地又于10月3日与美国森林城公司签署谅解备忘录,共同收购开发纽约布鲁克林大西洋广场项目。该项目总投资预计将超过50亿美元,是纽约20年来最大规模的房地产单体项目,同时也是中国房企迄今为止在美国的最大投资。

至2013年,绿地海外投资近200亿元,将中国的商业力量带到全世界。绿地集团也正凭借雄厚的实力、专业的开发技艺,从中国的龙头企业迈向世界500强实力集团。从亚洲到欧洲,再到澳洲、美洲,创造着一个又一个全球化的奇迹。

贵宾专线:025-83222777  
贵宾接待地址:紫峰大厦41F

## 新机遇 “原始股”带来巨大升值潜力

尽管绿地之窗项目还未面世,但据透露,已经有不少高端企业对绿地之窗非常有意向。某大型民企老板郑先生表示,原来在新街口办公,每天上下班堵车增大了交通和时间成本。同时,公司处于扩张期,人员规模不断扩大,现有的办公条件无法满足企业需求。而且考虑到不断上涨的经济成本,郑先生决定带着企业“逃离新街口”。他认为,良好的办公场所不仅可以展示公司实力,提升公司形象,同时办公环境的改善也可以很好地提高员工的工作效率,更能吸引人才加盟,“全球著名公司GOOGLE的办公环境令人羡慕,也吸引了

来自世界各地的人才。”

郑先生非常青睐绿地之窗,不管是自用还是投资,都可以说是“原始股”。首先,绿地之窗有着极其便利的交通网,无论是到南京市区还是长三角,甚至全国,都非常便捷。其次,南站板块还属于价值“原始股”,无论是板块的高起点规划、品牌房企的入住,还是产品的差异化等,都是这个板块的潜力所在,即使将来出租或者出售,都能保证收益。再加上绿地集团的品牌,有着紫峰大厦的成功先例,郑先生对绿地之窗项目信心满满:“我在全国好几座城市都看到过绿地之窗项目,打造得非

苏宁环球 SUNING UNIVERSAL

浦东大厦 PUDONG TOWER

双地铁蓝筹 金牌钱公馆公寓

3号线、11号线 即将通车,地铁物业价值指日可攀

# 首付仅6万起 · 月供仅38元起

## 轻松入住主城 易住 易商 易投资

电商巨惠: 缴5000元 抵50000元

45-90m<sup>2</sup> 珍藏房源分秒递减,抓住最后的赚钱良机!

### 黄金地段铂金公馆 送 黄金(约5g)啦!

凡成交客户均有机会获得一件黄金饰品(约5g)

浦口区宁六路1-1号(原泰山新村转盘旁)

58866111 58845350