未解、难解、何解

南京楼市留给我们的未解之谜

2013即将落下帷幕，这一年中国楼市留下了太多值得深思的东西。当人们对即将到来的2014展开无限猜想的同时，即将走过的2013南京楼市也给我们留下了许多尚未解开的谜团……

现代快报记者 马文煜

谜团1
七彩星城为何拿到了两证

今年十八大报告首次提出改革征地制度，强调要“提高农民在土地增值收益中的分配比例”。消息一出，似乎让人们看到了农村集体土地上市的希望，随之而来的便是对小产权房可以转正的猜测。无巧不成书，今年十一月，被扣“小产权”帽子近十年的七彩星城业主终于陆续拿到两证，这让看好小产权房转正的人更加欢呼雀跃，甚至导致了现有小产权房借机抬价。然而仅仅一个月后，国土部副部长胡存智通过媒体针对十八大后社会上衍生出原先在宅基地上建的小产权房即将获得合法身份的谣传进行了澄清，明确表示土地改革绝非是让小产权房转正。南京市国土局也随即辟谣称，南京七彩星城项目属于遗留问题处置，并非“小产权房”，更不是网络上解读的“南京‘小产权房’要放开或全部可以‘转正’”。时至今日，政府对小产权房转正的大门依旧未开，南京现存众多小产权房的去向至今还是个未知数。

谜团2
新“宁八条”怎样影响2014

“新‘宁八条’我就看到了一个二套房首付上调10%，其余的没什么感觉，对能够买二套房的改善型家庭来说，上浮10%也不算什么吧！”一位购房人如是说。对于今年火到不能再火的房地产市场，南京的买房人曾对出台新的地方调控政策寄予了很高的期望。今年11月，“宁八条”总算落地，然而业界却对此次调控存有不同解读。有人认为，新“宁八条”过于温柔，落地无声，来年的房地产市场肯定又将是量价齐涨的局面。但也有业内人士分析，南京的新政聚焦增大供应、差别化信贷、保障房、加强市场价格指导等方面，且由于出台于年末，楼市交易处在一个相对平稳的阶段，所以短期内效果不明显也在情理之中，新政的效力要看全局，也要看其他城市和全国的情况，所以来年的市场态势还很难判断，其实际效用要等到明年才能一见分晓。

谜团3
国企退出房地产开发有何门道

今年9月，南京市委市政府出台了《关于市、区属国有独资、控股（参股）企业从一般商品房地产领域退出的实施意见》。根据这份“意见”，南京将有33家市属国企要在今年年底前退出房地产。这一话题一时间引发各大媒体热议。业内对此事件最直观的判断便是将更加有利于房地产市场化运行。但也有分析人士认为，国企的一个最重要的价值就是能在稳定和维护国计民生上发挥其他房企所不能比拟的作用，在住房问题上也是如此，尤其对于发展过热需要调控的中国房地产市场，国企发挥的作用不可小觑。也有人很务实地提出疑问：南京对国企在房地产上“一刀切”式的举措能让老百姓从中得到什么？就目前看来，似乎没有多少可见的实惠。但值得肯定的是，国企被要求退出房地产领域的口号已被喊多年，“谢幕”的具体时间表能在今年出台，对房地产行业是一个进步，其利弊权重还需时间考量。

谜团4
限价令能否拼得过“毛坯改精装”

迟迟开盘是因为拿不到销许？拿不到销许是因为申报价格过高？今年下半年，过快上涨的房价使得年初制定的年度调控目标岌岌可危。据此前媒体报道，南京市物价部门对个别楼盘下发了5%~10%不等的限涨令，虽然未出台明确的限价、核价的政策说明，但一个个将开楼盘的推新时间不断推迟，多个被市场热炒高价的将售楼盘反以“亲民价”入市……林林总总的迹象足够说明职能部门在价格干预上的决心。

但由于精装修房不在限价范围之列，也让下半年南京市场上不少楼盘改头换面，原先说好毛坯交付的房屋摇身一变成了精装修交付，巧妙避开“限价大令”。我们不禁疑惑，“毛坯改精装”这一避限价利器虽然好用，但是否顾及到了刚需群体的利益？是否背离了国家推广成品房的初衷？明年又会有多少楼盘会为了避开限价令，不问毛坯只做精装呢？

谜团5
万元以下的房源如今还有吗

今年下半年，城北乐居雅花园抬了抬腿，让南京主城最后一只“脚”跳出了万元大关；江北雅居乐滨江国际翻了个身，让浦口跻身2万元俱乐部……两个名字截然相反的楼盘都给南京房价打下了一个深深的烙印。

仿佛就在年初，板桥区域的金域华府似乎还在9000元/㎡大关徘徊，浦口的均价也还停在万字头门槛前，江宁板块也尚有一些万元以下的刚需盘供买房人选购，但时至今日，南京还有万元以下的房源吗？

记者在某房地产门户网站以“均价10000元/㎡以下”为条件搜索对应楼盘，共出现了约50条左右的可售楼盘记录，除了唯一一个地处主城在售均价9000元/㎡大面积的底跃项目楼盘外，可算得上南京的零星楼盘都地处远郊的江北、禄口、六合、高淳、溧水等板块，而大部分楼盘是位于镇江、安徽等都市圈板块。由此看来，现如今想在南京城区买到一套均价万元以下的房子，几乎成为了“天方夜谭”。

谜团6
千人抢房事件何时才能落幕

位于板桥的宋都南郡国际11月23日开盘，尽管只推出280套房源，但选房顺序排到了508号，现场抢房客逾千人；12月1日，中海国际社区开盘吸引了近3000组客户、近5000人到场参与摇号选房；12月7日，均价19500/㎡朗诗玲珑屿开盘千人抢房，246套房源1.5小时售罄；还有保利中央公园、新城玖珑湖、启迪方洲……一个又一个日光盘、“时”光盘今年频频出现。

屡屡出现千人抢房原因何在？有观点指出，由于感受到今年下半年房价快速增长的压力，之前观望的买房人都选在了今年下半年出手，而下半年商品房市场的供应量却没有明显变化，所以抢房事件屡屡出现。有专家也分析，不少开发商刻意放缓开发速度，减少供给，持“地”观望，以应对未来高地价所造成的土地储备不足的问题，这也是造成房屋供应量减少的原因之一。同时，买房人过热的投资心态又势必会带动房屋价格的上涨。如此循环下去，楼市何时才能“退烧”！

谜团7
“地王”辈出对房企是利是弊

据统计，南京今年土地拍卖收入达到797.73亿元，超过去年的土地出让收入一倍还多，几乎每场土拍会都伴随着新地王的闪亮登场。某地产老总近期在接受记者访问时坦言：“今年南京地价实在太高，所以我们对土地的出手态度很谨慎，导致现在土地储备有些不足，明年一季度结束前说什么也要在南京拿两块以上的地！”无地者犯愁，有地的人也不一定舒坦。恒大地产在本月最后一场土拍会上以高价接连“斩获”两块土地，其中一块便是小行地块的新地王，然而地王光环的背后却是业内对高价拿地开发的担忧和猜疑。某业内专家分析称，开发商以高价购得的土地必然面临高风险，退地现象也曾发生，所以现阶段乃至未来房企的拿地策略到底该如何制定？这是房企要面对的问题。

房产税2014年能否成为地方政府的新收入来源？ 资料图片

谜团8
房产税为何“但闻人语响”

据国家统计局最新数据显示，11月份70个大中城市房价有69城同比上涨，一线城市连续3个月平均涨幅超20%，南京同比涨幅达12%。高房价再次引发了人们对房产税的猜想。目前市场盛传杭州将被作为继上海重庆之后的第三个房产税试点城市，网络上甚至出现了网友杜撰的《杭州2014年1月1日起执行的房产税实施细则》一文，充分显示了市场对房产税寄予的关注度。但就目前房产税试点的两个城市来看，其对房价调控的作用并不理想，在南京实施的时间表目前依旧也没有任何定论。

有学者分析，目前房产税试行的两个城市都存在税率过低的问题，因此要想让房产税真正起到效果，税率还要加码，征税方式要改为组合税，同时要向存量房开征，要全面、立体地落实房产税征收政策，才能起到调控房价的目标。否则实施起来意义也不大。

另有观点指出，房产税未来另一个重要作用就是可作为地方政府一个新收入来源，取代以往的土地财政模式，让地价降温，可从根源上抑制房价过快上涨，所以房产税对抑制房价的作用还是有突破性的。

2013南京地产 经典别墅

奥体“藏品级”别墅 郦城御园收官在即

年末，由冯小刚导演的贺岁片《私人订制》火爆上映，轻松刷新票房纪录。而现实生活中，“私人定制”在各行各业备受推崇，这是因为它独一无二，往往象征着人们对于梦想的终极追求。在南京，位于河西核心位置的“藏品级”别墅项目郦城御园，就因为其“私人定制化”的专享设计和服务，受到层峰人士的青睐。据悉，目前项目收官在即，仅剩40余套叠加和联排别墅在售。

定制经典 奥体“藏品级”别墅郦城御园即将收官

在奥体核心，历经十年磨砺，金马集团旗下的别墅项目郦城御园方才面世，并凭借着珍稀的土地资源以及绝对核心的地段，成为置业者的终极梦想。

雄踞奥体核心，东接河西CBD，几十家商业金融机构比邻，铸就了郦城御园的繁华生活圈；西邻滨江风光带，绿博园、滨江公园两大公园构成生态绿肺；北侧南京奥体中心、大剧院、金陵图书馆、艺兰斋，形成浓厚的人文和运动氛围；南京国际会展中心、青奥新城则分布于南侧。郦城御园的业主能够方便地享受到奥体中心各项商业和生活的配套。河西大街、奥体大街、扬子江大道形成四通八达的交通网络，在郦城御园，开车出行变得十分轻松。如果选择低碳出行，步行5分钟之内就能到达地铁奥体中心站，能够方便抵达全市各个角落。

而从规划上来看，自从《禁止用地项目目录（2012年本）》出台后，别墅类房地产开发项目被明令禁止，相关部门对容积率低于1.0（含1.0）的土地不再批复。显然，这样的“藏品级”别墅弥足珍贵。

定制户型 郦城御园私享“最阳光”地下室

在户型设计上，郦城御园同样将“可定制化”贯彻到底。目前郦城御园在售叠加别墅面积187–285平方米左右不等，联排别墅面积在375平方米左右。无论是联排，还是叠上、叠下别墅，均有接近3.9米的层高，8米的面宽，超过7.5米的纵深，270度全景观连厅式格局，室内空间一气呵成，敞亮阔绰。

在原本已经阔绰的空间尺度上，郦城御园还做出了惊人创举。由于采取的是全框架、减震墙的建筑结构，使得郦城御园的产品中不存在任何一面承重墙，这也就意味着，郦城御园的别墅可以随意进行改造，上下左右，空间可以随意整合或分割。

这颇受讲究生活品质以及习惯“定制化”服务的层峰人士喜爱，甚至有客户专门为此而下定，“上下叠一起买下来的话，只要在内部打通，就可以做成500多㎡的独栋了”。正是因为采用了全框架结构，郦城御园能够弥补传统城市别墅在空间尺度上的不足，即使在主城也能够享受到远郊别墅的大独栋尺度。

更为人称道的是联排别墅的地下室，由于高达5.8米，“有客户打算将地下室隔成两层，一层专门用来陈列收藏品。”置业顾问表示，挑高之后，联排的使用面积可以多出100多㎡。由于安置了大面积多角度的可开启天窗，郦城御园的地下室阳光充沛，光线明亮，被购房人称为“最阳光”的地下室。

定制生活 郦城御园半亩花园重回英式贵族庄园

在此基础上，郦城御园请到了在国际上享有盛誉的泛亚易道公司设计，公共园林完全模拟英伦庄园的经典景象。私家庭院部分，郦城御园叠下别墅的南北双庭院以及联排别墅的300平米精装花园，在交付时都会完成花草种植和简单的铺装，全部按照英国私家庭院植物的标准来打造，让居住者置身浓郁的英伦风情之中。

并且，郦城御园所有的叠下都赠送南北花园，面积最小60㎡，边户的花园面积能达到180㎡，而联排别墅的私家花园面积更是达到330㎡，有“半亩花园”之称。

价格方面，郦城御园同样令人惊喜。由于受南京市限价政策影响，这一期房源虽然位置较前期房源更有优势，但销售价格仍维持前期的均价不变——2.8万元/平方米。空中花园叠上房源起售价仅为490万元，而叠下产品仅为660万元起售，此价格纵观整个河西片区也仅能买到平层产品。郦城御园价格优势明显，为追求生活品质的南京购房者提供了耳目一新的选择。

据悉，郦城御园施工阶段已进入尾声，明年3月底将迎来首批交付，“英伦美景”品质生活，眼见为实。 （杜磊）

热线电话：025-86461188
项目地址：河西新城奥体大街199号

2013南京地产 最具品牌影响力房地产企业

爸爸们请注意“厨房大战”在即！

2014年1月11日，万科金色半山“爸爸，我们吃什么”总决赛即将开赛

万科金色半山“爸爸，我们吃什么”家庭烹饪大赛经过前三次选拔，比赛现在已经进入“白热化”阶段！前三轮比赛中，已经有几十位爸爸轮番上阵，在厨房里煎炸炒蒸大展神通，同时也“囧”态毕现，给大家带来美食的同时，也带来许多欢乐和笑料。

据了解，最后一次的晋级选拔赛在本周末进行，这次比赛的优胜者将与前三次比赛的六名冠军一起进入决赛环节，总决赛将于2014年1月11日在万科金色半山售楼处厨房举行。

爸爸们现场学艺，“临阵磨枪 不快也光”

除了现场比赛环节，还有烹饪教学环节，受到厨艺不大“灵光”的爸爸们的欢迎。在每次的晋级比赛结束后，都由专业大厨为参加比赛的爸爸们传授做菜“秘笈”，并亲身示范“挂霜花生”、“西兰花牛柳”、“水煮肉片”等美味菜肴的烹制技巧。每一次教学的菜肴都经过专业大厨的精心选择和准备，现场讲解细致耐心，真的是“有图有真相”。爸爸们认真地看、虚心地学，还纷纷感叹：把菜做得既快，又色香味俱全，真不是件容易的事情！

“师傅领进门，修行在个人”，学到做菜技巧的爸爸们，会不会在家练习做菜给家人和孩子吃呢？让我们期待他们在下一次比赛中能有更好的表现。搞定孩子们的口胃，就看你们的了！

孩子们口味“奇葩”，爸爸们“压力山大”

爸爸们想要在烹饪大赛折桂，讨孩子们的青睐和欢心十分重要，因为他们可是小“食神”，是大赛最重要的评审团。在比赛中，哪位爸爸烧出的菜最受小朋友们欢迎，谁就能获得小“食神”们手中的毛绒玩具作为嘉奖，获得的玩具越多分数也就越高。

要把握孩子的喜好和口味不是件容易的事情，有的爸爸平时缺乏生活经验，以为小孩子们都爱吃肉，于是大费周章地做了盘红烧肉，结果却意外落选；有爸爸平时压根不下厨房，一上“赛场”临危不乱，灵光乍现，用香蕉、苹果、猕猴桃等做了一盘水果沙拉，最后竟然很受孩子们欢迎，被大快朵颐全部吃光；还有爸爸心灵手巧，精心做了个蔬菜培根土司，受到孩子们热情追捧。看来孩子们的心思和口味虽然难猜，但“甜食”一般都很合孩子的胃口，很得孩子青睐。另外，专业评委提醒大厨爸爸们，比赛现场烹饪时间十分有限，除去洗菜、切菜和配菜，正式烹饪只有20分钟时间，所以最好选择做一道简单容易上手的“快手菜”，胜算更大。

决赛“开火”在即！“神厨奶爸”会是谁？

备受期待的总决赛将在1月11日“开火”，总决赛将在上午9点钟统一组织家庭在老山附近的天然农场摘取新鲜的蔬菜，参赛家庭将在限定的30分钟内采摘完所需蔬菜食材回到万科金色半山售楼处的餐厅，比赛现场将备好肉类食材和佐料，每个家庭在限定时间内完成一道菜肴烹制，参与评比。为保证公平公正，将继续由孩子、爸爸自己和专业大厨组成的三方评审团对参赛菜肴进行评审打分。总决赛夺魁的“神厨奶爸”将获得价值约2000元的进口品牌榨汁机一台。

总决赛将由十八频道知名美食节目“标点美食”全程参与摄制，问鼎“神厨”的爸爸们届时将会在电视节目里一显身手，变身“明星奶爸”，接受所有妈妈们的赞美，代言全南京爸爸们的骄傲。

最终夺魁的将会是谁，让我们拭目以待。

万科金色半山家庭烹饪比赛报名电话：85208666