

有关部门打击捂盘、炒房号等房市乱象态度严厉

# “神盘”或仍将供不应求

在限购、限贷新政之前，南京从去年开始的这一轮楼市高烧，不仅催高房价，也引发了前所未有的南京置业投资热，同时被炒热的还有“房号”。想买套称心如意的房子，一个动辄被炒到几万几十万，甚至上百万的房号，已成为买房一个隐形的门槛。而伴随着“双限”政策的出台，今年“十一”过后，南京楼市已有了明显降温趋势。作为楼市高热下产生的灰色利益衍生品，“炒房号”现象是否也会随着楼市降温呢？

现代快报记者 马文煜

## ● ● ● 回顾 从河西南到都市圈，今年“炒房号”无界限

中介公然倒卖房号的行为，成为了2016南京楼市关键词之一。事实上，除了在河西南、河西、江北等热点区域，甚至连仙林东、溧水等都市圈，也出现了倒卖房号者的身影。市民张女士今年9月就向我们爆料，她看中河西南一个将开盘的项目，由于认筹客户

较多，买到房子的几率较低，有中介主动找到她，明码标价38万元一个房号，并称包买到。而在仙林东购房的徐女士也反映，在仙东某楼盘开盘现场，就有人开价万元兜售房号。10月11日，南京一家媒体还爆出，河西南某即将开盘的项目，中介不仅依旧在私下

倒卖房号，甚至房号价格相较之

前涨了一倍，要价60万。业内人士坦言，炒房号不仅扰乱了正常的房地产秩序，破坏了公平交易原则，在倒卖房号过程中，甚至还夹杂着许多妄图“空手套白狼”的不法分子，对房地产市场的健康稳定，极为不利。

## ● ● ● 现状 限购已影响购买力，热点区域或仍供不应求

今年9月底至10月初，房地产金融主管部门，先后出台严厉的限购限贷政策，对市场产生巨大影响。“十一”假期的最后一天，全市商品房成交认购量还不到200套。而在此前，这一数据几乎是在400套左右。尽管如此，截至记者发稿前，根据南京市网上房地产数据显示，目前全市可售房源套数只有20941套，创下历史新高。

另一方面，就在“十一”过后，位于河西南的金地中心风华、佳兆业城市广场等热点区域楼盘集

体放风称将“开闸放水”，集体开盘。对此，金地集团南京公司副总经理刘婷说，南京执行调控新政以来，对市场的影响已经显而易见，特别是对于投资、改善型客群设定了十分严苛的置业门槛。

“据我们目前了解到的情况，即将开盘的金地中心风华，首批推出的240余套房子，并没有因为新政出现严重缩水，目前意向客户数量还是非常可观的。”

刘婷同时表示，虽然限购新政会对购买力造成直接影响，但

对于好的产品、好的区位，其稀缺性依旧，所以在四季度乃至明年，一些热点区域的优质产品，仍旧会出现供不应求的现象。

南京工业大学天诚不动产研究中心执行所长吴翔华表示，在南京目前低库存态势下，加上以河西、江北等为代表的热点区域未来发展预期，部分楼盘区域求大于供的现象，可能还会持续，但是随着“双限”政策的落地，相较于今年上半年，炒房号的现象必定会大幅减少。



今年冒出一些想买而难买到的“神盘”

## ● ● ● 房产局

### 市房产综合执法办将严厉查处各类违规行为

南京市房产局综合执法办已于10月8日正式挂牌，并早自9月底，就已开始对全市多家楼盘进行了检查，并开通了市民监督举报电话，针对新房市场中违规交易行为进行查处。

南京市房地产市场综合执法办公室一位负责人介绍，执法办目前已经成立了综合协调

组、房产执法组、土地执法组等多个工作小组，今后将对开发商违规捂盘、变相涨价、违规倒卖房号的行为，进行严厉查处。截至目前，执法办已对南京二十余家楼盘销售情况进行了摸底调查。市民如有发现买卖房中的违规行为，也可以直接向执法办进行反映举报。

买房策

### 刚需选择面变宽 投资客短期内谨慎出手

吴翔华同时表示，建议接下来有置业打算的购房者，特别是在江北、河西等热点板块置业的人群，如果是刚需改善，用于自住的购房者，新政所导致的直接结果就是买房选择面变大，可以就适合自己的房源

进行出手。而对于投资性客群来说，新政对于未来房价涨幅的影响，也会因为各大板块的配套、预期差异，呈现出不同的结果，建议还是多选择、多看，短期内要谨慎出手。

# 求索不止：多元化产业布局下的新宏图物业

2016年8月30日，在三胞集团召开的半年度会议上，三胞集团董事长袁亚非指出，目前三胞集团已经成为一家“以信息化为特征、以现代服务业为基础，集大消费、大健康、大金融，三大板块协同发展的大型民营企业家集团。而2016年，正是三胞集团未来10年乃至20年的发展“定型”的关键期。

作为三胞集团的地产管理平台的宏图地产，近年来以宏图上水云锦为新起点的河西“神盘”项目，在南京地产界创下了不朽的佳话，在楼盘品质不断被认可的同时，宏图地产的相邻产业——宏图物业，也在三胞集团现代化战略布局中，坚持创新、不断求索，目前无论是在业务范畴还是管理理念上，均走在了国内物业管理行业的前端。



## ● ● ● 全新的布局

### 五大产业八大领域 2016宏图物业全系跟进

2016年对于宏图物业来说，注定是不平凡的一年。三胞集团历经23年发展，目前集团总资产及年销售额超双千亿，产业覆盖金融投资、商贸流通、信息服务、健康医疗、地产开发五大产业，作为宏图物业，也在紧随着三胞集团的步伐，开始向新领域不断迈进。在南京，宏图物业的管理团队，早已进驻新街口国际金融中心、国贸大厦、东方商城、招商银行总部等几大被南京人熟知的大型商办综合体。而在今年四季度，南京新街口三胞广场将迎来整体交付，除了现有的几大商业运营项目外，三胞集团全力打造的House

of Fraser(东方弗莱德)及已开业的Hamleys玩具工厂，将会在今年年底前逐一亮相，纳入新街口三胞广场商圈体系。

“除了在南京，近年来宏图地产不仅布局全国多个重点城市，所涉及的产业也开始向多元化发展。例如，同期在建的徐州、柳州三胞广场、安徽的和县龙泉谷、江苏的三胞医疗中心、海南宏图·高龙湾1号……项目已经涵盖旅游、商业、医疗、工业等多个领域。作为宏图物业，也在不断向这些新的产业领域，输出自己的管理团队和全新的服务体系。”宏图物业总经理陆彩霞表示。

## ● ● ● 全新的理念

### 工地上的坚守，英伦管家提前一年驻场服务

除了业务板块上的突破，宏图物业在管理体系上的创新，也在不断与时俱进。宏图地产在南京打造的上水云锦项目，被业内誉为钻石地段的钻石盘。为了在这样一个钻石盘上再创造一个钻石品质的服务，宏图物业首次引入了英伦管家服务模式，更是开创先河地将物业服务提前一年驻场服务，落地到了上水云锦项目中。

“传统的物业服务，往往是在房屋交付后才正式启动的，而在宏图上水云锦项目施工阶段，宏图物业便已派驻了一个服务团队驻守工地现场，目的就是为了帮业主把好房屋品质关。能做到此点，也是基于宏图地产对物业服务的高度重视。”陆彩霞表示。

2015年12月，距离上水云锦项

目交付还有一年，宏图物业“前期介入组”，正式进驻宏图上水云锦工地，这个编制为16人的前期介入组每天都有专人对工地现场进行巡视，特别是对隐蔽工程、防水工程的质量瑕疵和设计进行查验，一旦发现问题，就会及时记录并拍照，且及时汇报至集团工程部，并保证每一项问题都必须能得到落实和解决。而至今经由宏图物业方面提出的工程整改建议和意见，已积累数百项。对此，陆彩霞表示，物业前期介入模式，对物业从业人员来说，也是加深对小区了解的一个很好方式，前期介入组的成员，未来也将是小区物业团队的核心管理层，由他们来亲历这些事，见证小区的成长，是最合适的选择。

## ● ● ● 全新的服务

### 国际英伦管家模式 打造钻石级服务

正因为上水云锦项目对于宏图地产平台和集团都有非常特殊的意义，陆彩霞和她的团队在上水云锦项目交付之前，构建出了一个全新的服务理念：全龄化国际英伦管家服务模式。

“我们的英伦管家模式主要包含四大块：‘爵士生命线’、‘绅士生活空间’、‘小骑士训练营’及‘贵宾礼仪服务专享’，为老、中、少三个年龄段的业主，满足不同年龄段的服务需求。”

“针对老年业主，我们会为其建立健康档案，并定期提供免费义诊。”而“绅士生活空间”是指为业主提供一站式社区电商服务，而“小骑士训练营”则针对的是业主子女提供放学后临时托管服务等。”

陆彩霞表示：“无论物业服务理念有多么高大上，但真正想让业主满意，还是要做到专业化与规范化。为此，我们也对物业从业人员制订了详细的规范标准：大到服装的统一，小到站姿坐姿，一个扣子的位置，都制订了数百项的严格标准。”

陆彩霞表示，如果说，宏图上水云锦是在钻石地段上打造出的钻石产品，那我们宏图物业管理团队的目标，就是再创在一个能与之相配套的高端服务——钻石品质的物业，为居住在上水云锦的业主们创造出专属“尊贵”、“舒适”、“安全”、“环保”的幸福家园。