

■ 验房报告

别墅验房 留意五大通病

通病一:忽视社区内绿化

别墅的价值很大程度上是景观资源赋予的,然而,有些楼盘因过分依赖周边山水资源,反而忽视了社区内部的绿化和造景。专家认为,即使所有业主都把自家花园绿化做起来了,但肯定存在整体杂乱与不协调的现象;其次,开发商大面积的把社区内绿地划给业主做私家花园,必然导致公共绿地减少。

通病二:设计考虑不周全

大部分业主购买别墅时,主要将目光集中在房屋质量上,对社区内车位、道路,以及房屋功能细节设计上没有太在意。比如,社区内行车道和车位宽度过窄,导致行车不方便、停车难等问题。再如,考虑到车子要用水冲洗,车库内部一般要做得有坡度,外面还要做排水沟。然而,许多项目设计和建设时并没有考虑到这些细节。

通病三:室内过堂梁太多

和普通公寓结构不同,别墅建设时有许多退层,从而带来室内的梁比较多。房屋中间穿过的梁,也就是俗称的过堂梁,影响美观。而从门洞外经过的梁会对门洞的净高也会产生影响。因为梁的存在,门洞预留时就要顺着梁的高度来,从而使有些房间的门洞高度达不到建筑设计规范规定的2米高度。

通病四:刚性地坪易下陷

不少别墅在建好搁置2~3年后,一楼的客厅地坪四周和墙体之间常常出现宽宽的裂缝。专家告诉记者,这是一楼回填土和刚性地坪没有处理好而引起的地坪下陷,是别墅中比较常见的结构问题。此外,别墅一般喜欢依山傍水建造,多采用天然地基,因此更容易出现地基不均匀沉降的现象。

通病五:节能往往不达标

别墅因为体系系数和窗墙比比普通公寓大得多,其节能要求也更加严格。比如,在做别墅墙体保温时,若使用保温砂浆是无法达到期望的节能效果的,至少要采用保温板材。另外,由于别墅大飘窗比较多,窗体节能要求也更高,对于窗体型材的节能效果、玻璃的隔热性能,要求都要比一般公寓成倍提高。

验房 姓名: 咨询: 025-84783545 84783529

■ 置业理财

卖旧买新三方案 帮你资产再升值

【业主档案】

陈先生一家老小算下来现在拥有四套房,其中有两套位于月牙湖,一套位于紫金山水苑130平方米,周末度假专用,另一套位于城开家园120平方米,精装修后出租每月3500元。因为孩子正在读小学,所以他们和父母一起居住在城中五台花园一套180平方米的大房子里,第四套房位于御道街的澳丽嘉园,现在老丈人夫妇居住在其中。

陈先生名下拥有的这四套大房子都是在2004年前后卖掉单位房改房重新置业的,当时的价格都只在4000多元/平方米,因为地段好,房子品质好,小区物管好,这四套房子对于他来说增值幅



度都相当可观。

眼下,虽然城开家园的单价已升值到接近1.2元/平方米,3500元/月的租金也已相当稳定,陈先生还是决定把这套房子调整一下。他

的想法是卖掉这套房子然后选择更具升值潜力的楼盘,只是不知道这样做有没有必要?有没有风险?胜算又会有多大?《金楼市》“置业理财”帮他做了三份方案。

【理财建议】

方案一 近郊别墅未来升值潜力大

中广置业首蓿园店的经纪人范先生对其所负责的月牙湖区域了如指掌,在他看来,月牙湖房价自从上万之后升值速度明显趋缓,“从7000元/平方米涨到8000元/平方米很容易,可是如果从1万元/平方米再往上涨就有一定难度了。”

据他分析,现在南京的别墅行情格外好,卖掉这套

房子再加一些钱,200万元以内可以到江宁“三山”板块买套别墅投资。

据了解,目前南京200万元以内的别墅项目主要集中在江宁、仙林一带,联排别墅价格集中在150万~200万元/套,双拼200万元/套以上,独栋别墅在300万元/套。记者从二手房市场得到的信息是,整个楼市区

域平淡时别墅市场却格外走俏,一家中介机构的负责人告诉记者,这对于投资人是一种最有效的信号。因为,一手别墅价格都在超500万元的情况下,反倒促进了二手别墅的一片繁荣。经纪人建议,陈先生如果买下一套别墅,不光出租的租金回报会更高,而且未来升值的潜力将超过现在这套公寓住宅。

方案二 投资公寓跟着热点区域走

365地产业家居网置业频道总监单伟则认为,今年年底南京楼市就是低谷,明年过完年之后市场依然会强劲,所以想买房此时是个好机会。他的建议是朝着热点区域去买房一定不会错,比如奥体板块、江宁将军路附近、紫金山东麓等区域。尤其是那些有稀缺资源的地方,房子卖一套少一套。

以现在的奥体板块为例,新近推出的不少楼盘房价都已经过万,可是还有融侨中央花园、宋都美域、嘉业阳光城二期这些项目都在8000~9000元/平方米左右,业内人士认为,在一个整体高档的区域选择一个性价比相对较高的项目,当区域整体房价再度上涨时,买房人就不会吃亏。只是,在挑

选楼盘时,对于房子的质量、朝向、套型、物管都要有仔细的考量。

此外,业内人士还建议陈先生,近期江宁拍出不少块新“地王”,到江宁买房不妨围绕这些新“地王”周边去买房,因为新拍地块往往成为未来房价的风向标,“地王”地块对于周边项目多少都会有辐射效应。

方案三 够买两套酒店式公寓投资

我爱我家市场部经理舒莉莉认为,现在投资房产依然可以保值增值,除了贷款政策限制的年代久的小房之外,其他物业基本都可以进行投资。她认为,陈先生可不用贷款,卖掉房后起码可以获得140万元,这笔钱可以用来投资两套酒店式公寓。

舒莉莉特别提醒,一定要关注酒店式公寓的土地性质,如果是属于商业地产,那么日后出售时需要承担20%的个调

税,这是一笔不小的投资成本。还要注意,尽量选择面积稍大厨卫功能齐全的,因为此类物业出租租金比普通房子要高些,那些缺乏自住价值的酒店式公寓基本上面积较小,且没厨房只适合单身或结婚无孩子的人居住,租金不上去。

记者了解到,未来南京主城区上市的酒店式公寓项目极多,城中有观城、凯润金城、中商万豪、中海凯旋门、常府风华苑、金陵尚府、名堂

等,业内人士认为,如果从地段和配套来讲,主城酒店式公寓投资风险相对最小,但是价格偏高,要根据公寓的品质来判断是否物有所值。

快报记者 费婕

置业理财 咨询: http://www.js.cn 电话: 025-84783529 84783628

■ 楼盘信息

大地·伊丽雅特湾 地铁创新城北居住体验

城北,发展成熟,居住氛围浓厚;迈皋桥,主城副中心,近年来,随着南京城市“东扩北延”发展目标的逐步实施,随着地铁一号线的开通,日益成为房地产开发的热土,新兴楼盘不断涌现。

城市北延生活北上大地·伊丽雅特湾东靠和燕路、北临幕府东路,总建筑面积约20万平方米,所处的迈皋桥区域生活氛围极为浓厚,是城北的核心生活圈:好又多、每家玛、苏果、上海华联等完善的生活配套,满足日常生活所需;招商银行、交通银行、工商银行等金融网点遍布;南京市迈皋桥医院、省中西医结合医院等医疗机构完备;交通环境优美,拥有6路、8路、24路、30路、53路、54路、64路、74路、107路、135路、玉葛线、玉六线等12条公交线路,畅达南京全城,更有地铁一号线迈皋桥站,快捷连通繁华市中心。

地铁改变生活 拥有地铁的城市方可称为真正的国际大都市,南京地铁的通车也使得周边的楼盘价格一路飙升。随着地铁的陆续投入使用,地铁对于周边经济的影响力逐渐

扩大,地铁沿线众多楼盘的经济价值也随之日益凸现。大地·伊丽雅特湾,距离地铁迈皋桥站咫尺之遥,未来,更有地铁一号线北延第一站停在家门口,作为地铁上盖物业,显然有着其他楼盘不可比拟的优势。

给生活一个全新标准从南京新街口百货商店、南京国际展览中心到金鹰国际购物中心...每一个建筑的成功都见证了大地建设集团的发展脚步;如此多耳熟能详的南京地标性建筑名称,无一不见证着大地建设集团的雄厚实力。

在南京迈皋桥,大地建设集团完美地承袭了西班牙原土风情,以独具匠心的现代设计手法,运用活跃而流畅的线条和造型,节点精致,材质考究,诠释21世纪建筑的居住美学典范。户型设计上,以以人为本的尺度,多种空间设计,方正、完善的空间功能布局,分区明确,动静分离,带来国际标准的生活空间。此外囊括衣、食、运动、美容...时尚生活林林总总的风情商业街,集体闲购物为一体,开业后必带来超高人气,繁盛商流,尽享商业大配套都市生活。



地铁拉升沿线楼盘的价值

朗诗交付周年请业主挑毛病

在朗诗交付一周年之际,朗诗举办了“家·印象”业主证言活动。谈到本次活动举办的目的,朗诗国际街区销售部蔡总表示,如今的朗诗,已先后迈入无锡、杭州、苏州、常州几个城市,长三角战略正坚实展开,一个加速发展的企业,只有听得见来自各方面的意见才能走得更快、更稳,而最重要的意见理应来自那些每天都在使用该产品的客户,因为他们在检验着商家所作出的每一个承诺。据蔡总介绍,朗诗向来就很重视客户的意见,从之前的客户试住感言,到每年的高管回访,再到如今的“家·印象”业主证言,概莫如是。

朗诗产品最重要的生命线就在于其科技系统,并由此衍生出“恒温、恒湿、恒氧”的极致居住体验,在北园过去一年的运行过程中,朗诗专门请中建建筑节能监测中心和国家空调设备质量监督检测中心对北园科技系统进行权威检测认证,通过对一年运行数据的跟踪,实际冬季室内温度控制在21℃,湿度45%左右;夏季室内温度控制在25℃,湿度55%左右。由于采用了混凝土顶棚辐射技术,室内温度分布均衡,各角落最大温差不超过1℃。完全实现合同所承诺的一年四季温度都能保持在20~26°之间、湿度在30%~70%之间。

5000元大奖花落谁家? “江岸水城”举行业主大抽奖, 12月1日、12月8日、12月15日、12月22日、12月29日下午3点售楼处现场抽奖! 首付6万多元,月供1千多元, 70-83㎡主力2房, 滨江地铁物业, 升值近在眼前!