

■一周行情

开发商越着急
购房人越不领情

据南京网上房地产业的统计,上周12月17日~23日,全市成交1873套,日均成交量为268套。但从最反映上周楼市的真实销售情况的认购量来看,全市认购商品房住宅1417套,与前一周2310套相比,环比缩水近四成,日均认购量仅有202套。

开发商猛推优惠猛推房

开发商近期的活跃程度超出了很多人的预期,不仅推房速度惊人,而且推出的各种优惠也令人咋舌。记者发现,不少深藏已久的楼盘都在近期纷纷入市。

别墅市场热闹异常,招商依云溪谷近期高调登场,即将推出的一期房源虽然仅有90套双拼和4栋独栋别墅,前期来访客户的供求比已高达1:9,但是招商地产仍推出提前认购的特大优惠措施,折后单价仅1.35万元/平方米起,相比仙林地区最近不断攀升的楼面地价,价格优势也一目了然。此外,江北的蒙塔卡利近期也有望推出容积率仅0.28的意大利风格的独栋别墅,城北的锋尚国际公寓也有别墅对外公开。

公寓方面,城北的地铁盘美达·浅草明苑推出了5幢毛坯、精装修房源,本批房源精装修房价7500元/平方米起,同时从开盘之日起推出优惠活动,21日认购优惠1万元,22日优惠8000元,依次类推,活动为期5天。河西的嘉业阳光城和城东的东郊小镇同时在22日上市。

记者发现,不少楼盘终于在此时千呼万唤使出来,城南的花雨南庭就是一个典型,开发商近期承诺将在元旦前推出02幢的多层30多套房源。此外,第七大道、金城丽景、拉德芳斯等近期都在忙着上市,开发商一反过去旺季卖房的传统,淡季推房的热情高涨。

购房人不急着买再等等

记者在365地产家居网提供的统计图表上看到,除上周一(12月17日)全市认购达到345套最高峰外,其余几天都在200套左右徘徊,最惨的是周日12月23日,认购量仅159套。

从板块数据来看,上周认购量最大的是江宁,认购量为728套;河西排名第二,认购量315套;第三为浦口板块,认购271套;认购量最少的是仙林板块,仅20套。事实上,从今年9月开始,市场的成交就已开始滑坡,南京网上房地产显示,9月、10月、11月的全市成交量逐月下滑,分别为9989套、9601套、9474套。

业内人士分析说,近期开发商和买房人呈现出完全不同的心态。出于政策的预期迫使开发商开始出货,一改过去囤房不卖的心态,同时,为了加速资金回笼,促销优惠也更为频频,这些都导致南京房价不涨,甚至有的区域已开始出现下跌。与开发商完全相反,面对这样的市场行情,买房人不仅不急着买,反倒有了再等等看的心态。他预计双方的博弈这才刚开始,明年市场将会一直在这种胶着的状态中延续。 快报记者 费婕

明年1月1日起
我们迎来住宅保障年

新的一年,哪些新规将左右楼市走向?明年1月1日起,市场将面对怎样的新政策环境?在房地产市场、与房地产市场上的主体相关的领域里,快报《金楼市》遴选出下列的新规和法律进行分析和解读。

关键词 保障住房

《廉租住房保障资金管理办法》(实施日期2008年1月1日)、《廉租住房保障办法》(实施日期2007年12月1日)、《2008年—2010年南京市住房保障规划纲要》、《南京市人民政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》(实施日期2008年1月1日)

内容:《廉租住房保障办法》确定:廉租住房保障方式实行货币补贴和实物配租等相结合。《廉租住房保障资金管理办法》规定:土地出让净收益资金中将有不低于10%的比例用于廉租住房保障。《2008年—2010年南京市住房保障规划纲要》提出,三年内南京还要新建经适房600万平方米、7.3万套,其中含廉租住房15万平方米、3000套。

解读:南京市房产局新闻发言人解释,这次规划纲要最大的亮点就是将南京住房保障的条件从城市最低收入家庭扩大到低收入家庭;而保障方式也从原来的四种方式(发放租赁补贴、实物配租、出售经济适用房、集资合作建房)增加到六种,保障

面也覆盖到南京市城镇居民的20%以上。

据悉,2008年南京市政府将投资20亿元,开工建设经济适用房300万平方米,是2007年的两倍多(目前为止完成120万平方米),将续建南湾营二三期,西善桥、莲花村等片区拆迁安置房和经适房,并保证竣工120万平方米。新开工中低价商品房50万平方米以上,竣工30万平方米以上,并储备廉租房1000套,几乎是南京目前为止廉租房的建设总和。

关键词 房贷加息

内容:2007年央行加息共6次,最后一次并未上调五年以上贷款利率。五年以上贷款基准利率从6.84%上调至7.83%,上浮0.99个百分点。同时,五年定期存款利率从4.14%上调至5.85%,上浮1.71个百分点。根据按揭贷款合同,上述加息所带来的买房人月供的增加,将自2008年1月1日起执行。

解读:岁末,中央经济工作会议中明确指出,明年将采取紧缩的货币政策,进一步发挥货币政策在宏观调控中的重要作用,严格控制货币

信贷总量和投放节奏。这奠定了2008年的政策基调。

我爱我家市场研究中心舒莉莉认为,央行紧缩银根的大旗已然竖立,炒房等房产投机行为,将从人们的视野中逐渐淡去。也有销售公司担心,明年1月1日之前,贷款难只是使观望的人数增多购买日期推迟;明年1月1日之后,贷款难可能将使预定销售进度遭受实质性打击。

关键词 城乡规划

《城乡规划法》(实施日期2008年1月1日)

内容:依法批准的城乡规划,是城乡建设和规划管理的依据,未经法定程序不得修改。

解读:规划在实施中走样的现象时常受到人诟病,其严肃性和稳定性一度受到质疑。个别地方政府领导人随意干预和变更规划,造成了很大的损失和浪费。此外,规划编制单位也有随意更改规划的情况。《城乡规划法》对规划的实施管理可说是“浓墨重彩”;对城乡规划的修改列出了专门章节,并进一步强化了法律责任。

快报记者 刘欣

蒙塔卡利 珍藏一生的意大利风情别墅

江北岸,滁河边,104国道,宽阔的原野,遍地的鲜花,静静地躺着200亩土地……

万和置业手中这块土地,自2004年拿地开始,对于这块地做什么样的开发,这个立志开发精品的企业,便一直在思索,并开始了一个漫长而艰辛的环球寻找灵感之旅。

意式别墅发现之旅

巴黎、伦敦、纽约……直到有一天,遇到了蒙塔卡利,意大利托斯卡纳的一个小镇,他们被这里的田园别墅深深地吸引住了。开发商万和置业总经理孙广龙是这样形容当时的感觉的:“我被深深地打动了,安静的街道,一小栋一小栋房子,散落在乡村的每一个角落,带一点田园诗的意味,每一栋都非常有个性。每一家都有一个小小的花园,养花种草,白色的鸢尾在风里轻轻摇曳,那份来自生活本身的雍华与从容,令人羡慕。”

这里有最安静的街道、最舒缓、慢节奏的生活,更因其独特的文艺复兴艺术特征、因其简洁和谐、朴实大方的建筑风格闻名世界。

从古到今,这里都是艺术家寻找灵感、休憩身心的胜地。

十九世纪,英国诗人夫

妇勃朗宁带着他的情人私奔,他们选择这里作为自己的栖息地。一百年前,徐志摩来到这里,被这里的美丽风光所打动,写下了著名的《翡冷翠一夜》。

于是,就有了南京今天的蒙塔卡利,距离长江大桥15公里的意大利风情别墅。

呈现意式别墅之美

蒙塔卡利汲取了意大利托斯卡纳建筑风格的精髓,同时融合了江南风光的灵动和秀丽,她的出现,打破了南京别墅市场单一的“大山大水”局面,带给消费者截然不同的审美体验,带给别墅更多的浪漫和一份生活的闲适。

高低朝向各不相同的赤陶屋顶,极具节奏感,给人跳跃的视觉冲击;土褐色凹凸有致的文化石墙体,岩石与灰泥戏剧性地表现光与影的关系;喷泉、壁炉、铁艺、百叶窗,它们是简朴的,但更是优雅的;还有爬满藤蔓的斑驳不均的墙头,在温暖的金色调中给人质朴自然的视觉享受。这就是蒙塔卡利,精致美丽得如同艺术品的别墅。

选择一处房子,便是选择一种生活方式,蒙塔卡利别墅,汲取意大利别墅的精髓,让居住回归诗意的本真。

正如万和置业的老总孙广龙先生道

的,“我们的项目,强调文化氛围、生活气息与邻里沟通,为的就是营造自然质朴轻松的居住环境,让业主在自然、随意和开放的氛围中,寻求一份温馨与安逸。”

蒙塔卡利所代表的是一种居住的方式,一种格调,一种田园生活,是需要用和平的宁静的心来体会的一种美。

意式小镇精雕细琢

开发商聘请优秀的国际团队,力求打造一个原汁原味的意大利风情别墅生活小镇。

为了保证社区的私密性和领域感,蒙塔卡利全部规划为独栋别墅,并把容积率做到了0.28,每栋别墅的平均占地面积约为1.3亩;同时,通过社区道路实墙庭院的区隔,保证了户与户之间的距离;通过将房间之间的窗户错开,并加上玻璃的反光和绿植的遮挡,使窗子之间不会形成对视,充分地保证了别墅区的私密性。

蒙塔卡利共有6种户型,每种户型有3种不同的外立面,每种外立面有7种不同的配色,加上不同石材的拼贴方式,整个别墅区找不到两栋相同的别墅。

网址:www.mtkvillla.com

■楼盘信息

云河湾7号
每周特价房优惠高达10万元

近期由江苏著名房地产开发企业建邺开发集团开发的云河湾7号SOHO小户型推出了“百万基金,减付行动”,让购房人只需首付2成即可轻松投资城西南板块物业。更为震撼的是,该项目每周推出“特惠房”总价直接优惠10万元,客户只需现场登记即有机会获得。

建邺开发集团相关人士介绍说,如此大的优惠一方面是为了庆祝云河湾7号楼外立面全面落架推出的优惠活动,另一方面更是为回馈,对长期以来鼎力支持建邺开发集团的广大消费者表示感谢。

双低优势预留升值空间

记者了解到,云河湾7号均为41—60平方米的精装小户型,因为面积不大所以每套房源的总价较低,再加上推出的“首付2成”更是吸引了大量的投资及自住客群的关注,目前主城区的SOHO物业每平方米均升至近2万元,而该项目10多万就可以轻松购得。随着周边地价不断升值,该项目凭借“低总价”和“低首付”的优势更显现升值潜力巨大。该项目主要锁定为三类人群:第一类是年轻白领;第二类是中小企业老板或创

业人群;第三类是很有投资眼光的投资客群。

稀缺地段更显现增值潜力

位于集庆门大街36号的云河湾7号,是一幢七层建筑定位为宜商宜住的SOHO居所,配备有高档电梯,方便业主进出。该项目层高较高,朝南户型有超大宽飘窗,为采光提供了更优越的条件,朝北户型有独立的大阳台,为业主居家提供了更为方便的平台,还有朝北带露台的户型为业主提供了更大的生活空间。

项目取城西南闹中取静之地,环境舒适,附近有休闲公园,商业区与住宅区域各自独立管理,商业区的建立与整体化将为业主以后生活带来更大便利。以项目名冠名的云河路是建邺区重点打造的休闲景观街,全长585米大大提升了城西南区域的商业氛围。云河湾7号紧邻南湖休闲公园,周边配套齐全,如家乐福长虹店、苏果社区店、南苑菜场、工商银行、建设银行、招商银行、移动联通营业厅、南湖一中、南湖一小等,交通便利,公交14路、28路、80路、81路、83路、103路、128路等线路均可到达。

快报记者 费婕

海润枫景家园
二期开盘在即将有大幅优惠

项目效果图

素有“价格盆地”之称的江北房价一路看涨,发展最成熟、配套最便利的桥北板块表现更为明显,目前平均房价已接近5000元/平方米,部分楼盘甚至超过这一数字。在这样的背景下,桥北却有一家楼盘始终坚持高性价比路线,一期开盘,400余套房源随即被抢购。该楼盘就是位于桥北核心区的海润枫景家园。

近期,为弥补众多未能购买到一期产品的买房人的遗憾,海润枫景家园将隆重加推二期精品组团,以约75—95平方米的经典户型为主,兼有稀缺多层与景观小高层,以更加精致的户型空间,更加臻善

的建筑品质,更加丰富的生态景观,为您诠释水木栖居、舒适悠然的至纯生活形态。

为体现对新老业主的诚挚谢意,海润枫景家园还酝酿针对二期产品的优惠政策。开盘当日签约购房者,还将获得更多惊喜厚礼。有意向的购房者,现在即可预约登记。

同时,钟情较大户型的买房人,也可以关注一下海润枫景家园目前正在热销的一期保留57套臻品大房,这批房源户型面积在100—150平方米之间,充分考虑了居家生活的舒适性。3800元/平方米左右的均价,桥北楼盘中极具竞争力。

天润城
新年购房第一人优惠8万元

2008年零点,天润城九、十街区578套崭新房源将全新开盘。迎接2008年,天润城推出重磅优惠,让利客户。

据悉,天润城九、十街区578套,将于2008年1月1日零点,伴随2008年的钟声,新鲜开盘。578套新房包括10栋,小高层、高层、稀缺多层错落分布,其中5栋属于第九街区,5栋属于第十街区。坐南朝北、楼间距宽、全通透、健康舒适、布局合理、面积适中,是消费者对产品的独特印象。近日,项目又推出了10种新户型。主推80—90平方米两房,100—130平方米三房。两房户型四款可选,三房户型五款供买房者选择。此次,天润城推出了力度

空前的购房优惠。2008年天润城买房第一人,元旦00:00分抢先买房可优惠8万元,如果选择79平方米两房两厅全新开盘新房,总价只需28.3万元。第二名可优惠7万元,第三名可优惠6万元……前6名,最少优惠5万元,前400号最低优惠达到3万。值得特别注意的是,根据序号产生相应优惠的活动,只限元旦一天。

需要提醒的是,2008年开盘倒计时优惠是从12月20日起,凡提前一天登记,日进200元,至12月30日截止,11天最高可累计2200元。倒计时优惠,是开盘当天惟一可以和排序优惠同时使用的优惠套餐,且倒计时优惠也仅限开盘当天使用。



蒙塔卡利实景图