丹佛小镇 刮起“学府风”

学府概念是住宅房地产项目开发的关键元素之一。世界各地的著名学府附近,如北京海淀和中关村的建筑群、英国牛津大学的纽纶堡公寓……均是高档住宅公寓的集中地。在高校数量位居全国前列的南京,以学府概念为主导的住宅项目却是寥寥无几。以江宁河海大学为例,周边别墅云集,而目前在售的住宅项目仅有丹佛小镇一家。

为确保该项目作为投资性物业的能力,丹佛小镇在定位上选择片区供应量较少但回报率甚高的中、小户型为主导。以70平方米两房为例,周边已可以租到1000元。项目主推的81平方米的三房,首付仅需14.2万元,而这个价格,接近甚至低于同期销售的两房价格。

绿地集团 牵手帅康谋共赢

近期,帅康集团与绿地集团在上海绿地公馆签订了战略合作协议,共同谋求终端销售和品牌价值的提升,实现共赢。

绿地集团是中国企业500强和中国房地产龙头企业之一。而帅康集团则是中国厨电行业领导品牌,此次两者牵手合作可谓强强联手,相得益彰。据绿地集团副总裁许敬说:帅康的“中国芯”理念和绿地致力于打造中国人的舒适居住空间的追求不谋而合,而最终促成我们合作的是两者对品质的共同追求。

目前精装成品房和特别委托装潢比例也在不断扩大,全国连锁房产系统的全面推进也为厨电行业提供新的发展契机。帅康集团副总裁兼营销公司总经理张晓钟表示,早在2007年4月帅康就与保利地产签署了战略合作伙伴协议;2007年7月帅康在万科集团第一次大规模战略采购中成功胜出。

■连续报道

新城市虹桥中心 投资价值再遭疑问

3月7日《金楼市》针对柯小姐是否能投资新城市虹桥中心的疑问,就贷款、出租等情况进行了分析,那么,出租面临困难,依托南京房价这两年的涨势,这样的小户型过两年转手会顺利吗?为此《金楼市》又进行了一番调查。

土地年限短税多 想要转手不容易

墨子不动产相关负责人说,“2007年11月我们公司登记了6套君临国际和3套亚东名座,2套朗诗熙园共11套小户型,前两天回访时只剩下2套在售。住宅性质的小户型卖得还可以。但非住宅性质的小户型就不那么好卖了。比如说我们这里登记了2套非住宅性质的挑高户型,单价1.3万元,有很多客户去看一看就满意,但是,一听说原本土地年限就只有50年,如今只剩36年的土地年限,都不肯买了。”

该负责人还说,现在购买二手小户型的人最关注的几个要素就是产权证上的使用性质,物业环境,出租情况,土地使用年限,此外就是价格,如果套型总价与单价都比较高的话投资回报率往往难以保证,对他们来说风险就很大。

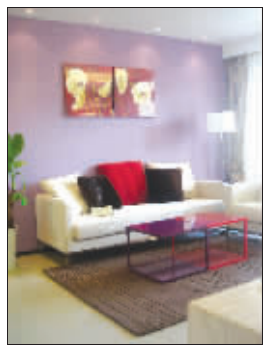
满堂红的经纪人给记者算了一笔账,以柯小姐意向购买的新城市虹桥中心这种50年土地年限的挑高小户型为例,86万元一套的53.75平方米的小户型,假定2012年以120万元转手,因为写字楼转手缴纳营业税是没5年之限的,所以转手需要缴纳5.6%的营业税,增值部分还需要缴30%的土地增值税以及20%的个人所得税,差不多11万元,增值的34万元大概有三分之一用于缴税,剩下的23万元还要除去装修费用以及银行贷款的利息成本,此外因为写字楼与住宅不同,不入住同样需要缴纳高昂的物业费,这样测算下来,4年的收益就10万元左右。 **快报记者 方芳**

对于投资这种商业性质的小户型,读者有什么想法和疑问仍可通过热线84783529 84783628参与讨论。

合家春天 首付8万元的地铁两房

80年后的Vivian是从去年开始动起买房念头的。大学毕业已经两三年,于是有一个属于自己小窝的念头,逐渐强烈起来。Vivian说,考虑到与男友目前的资金积累,她的选房标准其实也不高:远一点不要紧,但是交通一定要方便,因为“快快回家,慢慢生活”,一直是他们的生活理念;房子不要太大,两个人或是以后三口之家够住就行,因为房子归根到底适合自己才最重要,他们可不想把大把的时间花在伺候一个大房子上;最好首付不要太多,因为他们工作才几年,但相信以后的日子会越来越好。

去年开始,她与男友在南京撒开四处选房的大网。看来看去,他们最后把目光投向了位于江宁百家湖以南的合家春天。这里紧靠秦淮河,可以远眺方山,环境优美,这一点,让Vivian非常喜欢。同时,合家春天周边生活配套也较为成熟,苏果超市、殷巷农贸市场等就在项目周边,随着项目交付,可以预见,今后的生活将越来越方便。而从地段来看,合家春天虽然距离市区有一点远,但明年地铁南延线就会正式运营,30分钟就到新街口,无论是上班还是假日逛街,其实比住市区还方便。



项目样板间

最终Vivian选择了合家春天74平方米的户型。两房两厅,面积适中。双卧与客厅全部朝南,可以在阳光下度过大把的时间;而双卧分离,互不相扰,也保持了彼此良好的私密性。以Vivian的话说,就是既精致又温馨。而在价格上,首付只要8万元。特别是最近买房,还有一系列的优惠政策,算来算去,现在买应该是最实惠的时候。这个星期,Vivian就与男友一起签了购房合同,虽然要到明年才能交付,但他们已在憧憬住在合家春天里的幸福生活了。

天泓山庄观山墅公开发售

目前,应客户需求,特别推出最后的臻品房源——观山墅,产品位于社区中心景观区,均为项目小高层和高层的顶层复式大宅。作为天泓山庄的收山之作,观山墅汲取了天泓山庄项目的精髓,近可观社区内景,远可览紫金山风貌,堪称天泓山庄最值得收藏的典范之作。本周,天泓山庄160–265㎡观山臻品,最后56席珍稀呈献。

观山墅最大的特点是坐在家中就可以饱览紫金山美景,6米挑高的客厅、玻璃幕墙、大面积落地景观飘窗等一系列设计,充分满足采光和观景需求。由于位处天泓山庄社区最高处,观山视线无所遮拦,紫金山美景一览无余。此外,顶层超值赠送50㎡左右的大露台。综观整个观山墅户型,平面空间的布局舒展丰富、阔然合理。楼上楼下功能区分明确,底层视线通透,空间开阔,楼上舒适实用。卧室全都朝南,方正实用。全功能主卧套房设计,空间布局大气,拥有独立的卫生间、化妆间、衣帽间及书房等,确保了主人的私密性不受干扰。同时,因为观山墅的高度,也拥有普通别墅所不具有的严格私密性。此外,社区为居住者配备完善的生活享受,7000㎡的会所分为运动会馆和生活会馆,配备餐饮、健身、娱乐等设施。此外,即将开通的地铁2号线,也将为居住者的品质生活再度加分。现在,观山墅均以实景现房呈献,还有最后56席珍贵席位。

大地·伊丽雅特湾热销透析

从排号到开盘,从年前到年后,大地·伊丽雅特湾面世以来的火爆程度一路上扬,到底是什么真正打动了消费者?

在签约处,带着一家三口一块儿来买房的李先生说:“普通老百姓,买房的宗旨就是希望能在自己熟悉的地方买到价格实惠的房子,当然质量和品质是必须要能保证的。”谈起这次买房经历,业主刘先生面带笑容地说:“选择这个楼盘因为它是南京大地建设集团旗下的南京大地豪丰房地产开发有限公司开发建设的,这个开发商在南京有一定的知名度,我们也比较熟悉。现在房价动不动就要上百万,选择买房时更需要去了解开发企业”;准备签单的刘女士说道:“我选择该项目主要因为它就在地铁一号线迈皋桥站旁边。”

同仁·康桥水岸倡导“健康别墅”

作为北京同仁集团“全国步点、华东扩张”的重点战略项目之一,其在南京九龙湖畔开发的项目同仁·康桥水岸首创“医疗+地产”的开发模式,将百年医疗机构的品牌公信力融入地产,并以江宁新城内三甲医院同仁医院为依托,呵护业主优质健康生活。同仁·康桥水岸别墅为西班牙建筑风格,极其注重产品品质的磨炼,亲情公寓、联排别墅公开后,即受到了社会各界的广泛关注,康桥水岸开出了公寓4700元/平方米,别墅7300元/平方米起的价格。据悉,同仁·康桥水岸还将于3月15日至21日在德基广场一楼大厅巡展。

拉德芳斯新年有好彩

在商场购物有积分、在超市消费有积分……现在,老业主带新客户看房也有积分了。向来擅长制造营销新鲜感的河西名盘拉德芳斯,最近又别出心裁推出“业主魔幻积分制度”。据悉,经过三年多的建设,拉德芳斯南区与北区成熟氛围已酿成,仅余100套臻品房在售;长约数百米的精品商业街也已营业,多家名品店陆续入驻。