

“江苏房地产品牌价值评估榜”系列报道之一

买房子看牌子

第二届江苏房地产品牌价值评估榜启动

江苏省排名靠前的几家本土开发商的品牌究竟值多少钱?去年,由现代快报联合中国房地产报、北京品牌资产评估有限公司、新浪网三家机构,共同主办的首届江苏房地产品牌价值评估榜把这个问题推到了风口浪尖,引起了众多关注。记者获悉,第二届江苏房地产品牌价值评估榜已正式启动。本届活动涉及南京、苏州、无锡、常州、连云港等江苏经济发达的区域,将是参照十项评估体系对江苏地区房地产企业、楼盘品牌价值的一次权威量化。

市场竞争打响品牌大战

经过申报、入围、淘汰等阶段,虹亚房地产开发集团有限公司、润地利房地产投资集团有限公司、南京利源物业发展集团有限公司、南京朗诗置业股份有限公司、江苏金海置业有限公司、南京华光房地产开发有限公司入围首届江苏房地产品牌价值评估榜。继首届品牌价值评估榜启动后,江苏房地产市场“品牌之争”随之走向另一个高度。

中惠(南京)房地产开发有限公司负责人认为,品牌价值评估不仅可以促进整个房地产行业进入一个重品牌的时代,对单个企业和项目也是一个综合的认定,好的产品尤其需要这种价值量化与认可。

记者获悉,如今的中惠已致力于在中小企业板上上市。润地利集团、利源集团等其他知名房地产企业相关负责人也表示,在产品销售过程中,品牌对项目在老百姓心中的形象和认可度的影响都比较大。在他们看来,品牌对于一个企业或项目其实也是一种价值支撑,这种价值一旦通过权威的认证得到老百姓的认同,就变成了竞争力。

楼市需要更多地产名牌

“经过多年发展,房地产行业已进入了产品分级阶段,其品牌的价值也越来越

明显。这个时候启动地产品牌价值评估,可谓应时所需。”南京大学房地产研究专家葛扬对活动给予了充分肯定,这类活动最大的受益者应该是购房人群。“虽然他们对产品的质量要求越来越高,对开发商资历越来越看重,但对地产品牌的价值并没有正确认识,往往是从企业开发规模去判断企业品牌,对产品和服务还不能做到感同身受。”

苏鼎房地产研究所所长宋坚表示:“房子好卖时,大家都不重视品牌战略,但楼市行情不好时,品牌的价值和优势就显现出来了。”他表示,“据统计,品牌企业开发的房子都要比同地段其他项目高出1000—2000元/平方米,品牌能拉升价格的作用非常明显,购买品牌开发商的房子更让人放心。”他甚至建议,“南京物价局在执行‘一房一价’政策时,要考虑到企业品牌价值因素,不能只看到开发商有形资产的投入,无形资产也是产品价值的重要部分。”

南京社会科学院院长叶南客也表示,从栖霞、银城、万科、中海等品牌楼盘往往成为人们首选目标可以判断,南京人买房时已开始萌发一定的品牌意识。“品牌价值的认定,既是对开发企业品质、信誉、规模的充分肯定,也将成为普通百姓的购房依据。”

快报记者 刘果



首届江苏房地产品牌价值评估榜相关报道

免费验房报告系列报道之四十六

一梯三户改成四户,得房率降了,公摊面积增加了,房款还要业主补

开发商私改规划 业主很受伤

如今的商品房一般是期房销售,百姓往往看着沙盘和宣传资料作下买房决定。而真正到了收房时,展现在眼前的实际情景难免会与买房时了解到的信息不完全对称,其中最让业主气愤与头痛的就是,开发商私自更改规划。一梯三户变成一梯四户,得房率从87%降低到85%,江宁某楼盘业主罗先生近期的遭遇就是一个典型。

新房交付 一梯三户变成了四户

今年4月底,罗先生接到江宁某楼盘的收房通知书及一份面积补差通知。罗先生带着两份通知书去收房时,发现自己房子所在30幢楼由原来的一梯三户变成了一梯四户,面积补差通知书上多出来的2平方米就是源于这一调整。

罗先生告诉记者,2006年3月他和开发商签订购房合同时,这栋楼基本处于完工状态。他们从当时的宣传资料和结构图上了解到,整栋楼规划为一梯三户,他所买的401室建筑面积约118平方米,得房率87%。“当时考虑到这里环境不错,得房率比较高才决定买的。”他表示,自始至终,自己都没有收到开发商关于更改规划的任何形式的告知。

此外,罗先生表示,他们同一批收房的其他三栋楼的业主也面临同样的问题。他从其他业主那里获得的消息是,开发商在销售中考虑到小户型没有小户型好卖,故将每层朝东北方向一套面积偏大的户型分割成两套出售。如此一来,一梯三户变成了四户,原来每户的公摊面积增加了2平方米,得房率也跟着降低。以罗先生为例,他拿到的房子的面积由118平方米增加为120平方米,恰好在南京市商品房面积补差规定的3%内。为此,他不仅要补交房款,房子的得房率也由87%降到了85%。

更改规划 众业主表示毫不知情

快报《金楼市》免费验房团专家认为,开发商将几栋楼由一梯三户改为四户,肯定会对业主的利益造成明显的影响。首先就是公摊面积变大,单栋楼的户数增加,导致每栋楼电梯的利用紧张。同时,户数增加了,社区内的人流量变大,配套及绿化人均占有量降低,而原来规划的地下室和车位的配比也无法满足更改后的配比。“就因为考虑到在建设过程中临时调整规划,会对既有业主的利益造成这样那样的损害,所以南京市的要求是,开发商调整规划时一般要通知前面销售出去的房子的业主,征求他们的意见,至少要在业主能看得到的地方公示。”验房师丁渤如此表示。

让罗先生和其他业主比较生气的是,自始至终他们都不知道开发商所做的这种规划更改,更未曾收到过开发商方面任何形式的告知。他说,对于业主们的这种疑问,开发商总是以“更改是通过规划局审批的,开发商没有义务向业主出示规划更改的文件,如有需要可自己去规划局核查”。

记者从规划部门了解到,对于开发商提出的更改规划的申请,规划局相关部门一般是核实工程的状态。看工程是已销售的,还是在售的,或是未建的,不同情况有不同的对待方式。然后对于规划更改申

请进行技术分析,从规划角度看是否可行,如果可行,再根据规范要求走调整的程序。江宁区规划局相关负责人告诉记者,开发商在“90/70”政策出台后确实提出了更改规划的申请,经审查也符合调整的程序。因为当时这栋楼还没有销售,工程也没有办,对周边无影响。而记者在房产网上看到,这个楼盘的30幢楼早在2005年12月底就已开盘销售了。

追究责任 律师认为开发商违约

江苏东恒律师事务所李竹影律师认为,关于规划调整是否应该以书面形式通知到业主,具体要参考购房合同。如果在合同中有约定,开发商要更改规划的话,必须通过业主的同意和相关部门的批准,方可执行。如果在合同中没有约定,开发商要更改规划的话,必须通过相关部门的批准,方可执行,但不一定要通过业主的同意。

李律师同时提醒业主,虽然在合同中没有明确约定,但如果开发企业在宣传资料上有足够的证据表明其作出了调整,也构成了违约,业主可以追究其违约责任,要求其就此作出赔偿。罗先生称,自己手上已经掌握了买房时的宣传资料和30幢楼最初的结构图。上面清晰地显示,该栋楼原来是一梯三户,如果开发商不愿意配合解决,他将联合其他业主走法律途径。

快报记者 刘果

《金楼市》免费验房报名及咨询热线:025-84783545 84783529

紫金东麓崛起 生态硅谷生活

“硅谷生活”是科技住宅的生活,更是新阶层的生活。南京的硅谷生活在哪里?

徐庄软件园是江苏省最大的专业软件园区,享受“国家火炬计划软件产业基地”的政策,并且享有“中国服务外包基地城市示范区”、“国家软件出口创新基地示范区”等称号。到2010年,将形成超过60万平方米的物业规模,并拥有近千家企业,软件从业人员超过5万人。

徐庄软件园是自然生态的产业园区,容积率仅0.7。位于软件园东南角的翠屏·紫气钟山,是南京罕见的多层电梯低密度社区。作为软件园的生活配套小区,其开发公司董总经理表示,该项目是“别墅级的居住品质,科技智能化的舒适,高知精英的量身定制”。紫气钟山的确媲美别墅区,容积率仅1.0,建筑密度20%,楼间距1:1.35,总建筑面积124000平方米,由14幢电梯洋房、8幢科技公寓、8栋独立别墅及一幢豪华会所和部分社区商业组成。小区的主力户型以40—65平米的科技精装小公寓、100—140平米三房及部分底层花园洋房为主,充分满足了客户的不同需求。户型特点是大面宽、短进深、赠送面积5—20平方米。建筑外墙选用黄板岩等高档石材,引入保温节能、百兆光纤入户、电子智能、太阳能、专利科技消息等多项前沿居家技术,全面智能化,打造真正的现代科技之家。

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询www.e-njhouse.com 预约热线:85180159

(免费乘车、风雨无阻、江北提供免费午餐) 13611510768

周六、周日江北上午8:50发车
恒辉翡翠城→万江共和新城→钱塘望景花园→明发滨江新城→威尼斯水城→江岸水城→旭日上城→天华绿谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城
周六、周日江宁上午8:50发车
江宁: 蓝岸尚城→丹佛小镇→百家湖国际花园城·国际城→武夷绿洲→合家春天→21世纪现代城→百度空间→龙湖文馨苑

江北发车点:(1)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56.66路车站机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)江苏展览馆(上午8:35发车)
江宁发车点:(1)江苏展览馆(上午8:30)(2)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(3)新街口户部街(羊皮巷菜场对面)2、26、30路(发车时间上午9:00)(4)龙蟠中路金润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05)

龙湖·文馨苑

九龙湖畔 学府美宅 三期临湖收官之作

6月底惠卖全城 开盘当天购房更有特大惊喜!

96-130m² 经典两房 品质三房 / 临街旺铺同期发售

52721000 52124999

紧邻南师附中江宁分校、东南大学/九龙湖畔18万平米人文养生宅地/同仁医院等生活配套设施/地铁1号南延线、双龙大道、机场高速直达主城/天创建设与天久置业非凡力作

项目地址/南京市江宁区兰台街99号(九龙湖畔)
总咨询/天创建设 开发商/天久置业 全案代理/