

抗跌楼盘口说无凭——

两大标准衡量抗跌指数

如何衡量楼盘抗跌性?有没有具体的指标可以参照?在这样的标准之下,什么样区域的楼盘,以及什么样的产品值得投资?在快报《金楼市》“寻找南京十大抗跌性楼盘”活动启动后,抗跌性楼盘的相关指标,以及相应的抗跌性区域、抗跌性楼盘陆续浮出水面。

抗跌性楼盘不玩虚的

“抗跌性楼盘并非虚的概念,目前用定量和定性两种分析方法都很有效。”据参加本次评价抗跌性楼盘活动的专家介绍,在定量分析方法方面,目前在深圳等一线城市使用的方法是,使用抗跌指数公式计算。具体公式为:抗跌指数=(最大涨幅-最大跌幅)/最大跌幅。通过涨跌幅的对

比可以得出抗跌性,指数越大抗跌性越大,指数越小越不抗跌。而根据其他城市的发展经验,定性分析法也被大量采用。定性分析法即以靠近地铁沿线、附近紧邻公园等稀缺资源,周边配套完善和附带学区等要素的楼盘,更具有保值和升值潜力。定性分析要素包含以

下几方面:首先是当仁不让的地段;第二就是社区的成熟性;第三是区域性标杆楼盘;第四是自住性需求为主的楼盘;第五是租赁市场的支撑;第六是交通方便,尤其是拥有地铁等快速交通的楼盘抗跌;第七是拥有公园等稀缺资源;第八是拥有好学区的楼盘有较强抗跌性等。

多个区域具备抗跌性

“一般来说,市中心的房源抗跌性要比郊区强;有现有配套或强力规划支撑的片区,比配套优势、规划优势不明显的片区强。”在谈到各区域发展潜力、抗跌性指数时,据我爱我家、中广置业等专业市场人员分析,由于拥有地段稀缺性特点,主城区房源势必比郊区

房源更具有抗跌性。从目前二手房市场的报价情况看,市中心房源报价普遍不菲,这也从一定程度上反映新商品房市场情况。而规划是否兑现,兑现的期限如何,目前区域配套成熟度以及规划的前景等,在楼盘的价格上也有相应的反应。根据这样的衡量标准,河西龙江

板块、江宁岔路口板块、城北迈皋桥板块和城东板块等多个板块,都是抗跌性比较强的区域。除了上述抗跌性区域外,《金楼市》寻找十大抗跌性楼盘活动,将会在更多区域、更多楼盘展开调研活动,从中找出最具抗跌性的区域与楼盘。

特色产品成搜寻热点

“不少小户型公寓能够以精确定位赢得客户,比如早期的君临国际等项目。”据专业人士介绍,小户型产品通过系统完善的物业管理服务,能够使项目价格更坚挺。同时,从一段时间以来的市场表现看,小户型依然是市场需求的主流产品。尤其是在未来几年,随着南京楼市产品不断更新换代,一些拥有较高附加值的小户型产品将会集中涌现,小户型的差异化会愈来愈明显。市场上的小户型不再是单纯地强调价格,而更多地凸显出楼盘在节能、环保、科技等方面的优势,以产品的特色及品质赢得市场。因此,现阶段一些符合趋势的小户型产品,如节能型楼盘的小户型房源,在绿化景观等方面有特色的小户型房源等都拥有一定的升值空间,表现出较强的抗跌性。

而精装修楼盘也由于符合未来发展趋势,被锁定为本次活动的重点考量类型之一。由于精装修楼盘都是由开发商统一装修,具有即买即住的特点。同时这也是一种节约资源、节省购房者时间成本与经济成本的有效方式,还能避免入住后面临的污染问题等,因此精装修房源的抗跌性也被普遍看好。尤其是一些位于中心区域的品牌精装修房源,以及在装修上有一定特色的产品,都将是本次寻找十大抗跌性楼盘的搜寻热点。 快报记者 许延正

开盘秀

周六新房抢先知

中电·颐和家园力推半山洋房

9月20日,“半山情景洋房”将揭开其华丽面纱。此次推出的“半山情景洋房”面积在124~172平方米,特别是130平方米左右的主力户型,颇受市场青睐。产品设计上也包含了诸多优势。比如其入户花园、私家庭院和景观露台的创新三重花园设计,实现外景与内景的完美融合,生活处处与景为邻,如西边的A户型就有两个观景露台,可直接观看到石顶山,相当于观景平台。

而在9月15日下午,位于中电·颐和家园的“半山情景

洋房”项目解析会就已经吸引了众多购房者。虽然此次推出的2幢“半山情景洋房”仅48套,到达解析会现场的意向客户已超过100多人。中电置业有限公司总经理朱文激先生在会上表示,此次推出的半山情景洋房,体现了人们对理想人居的追求。据中电置业营销部总监马涛介绍,中电·颐和家园将分三期滚动开发,其中包括约80万平方米的住宅和20万平方米的中心商业配套。而此次推出的“半山情景洋房”,坐拥项目百亩山体公园,开门见山。

大地·伊丽雅特湾两房三房都有



项目小高层效果图

大地·伊丽雅特湾,一期销售达90%以上。大地·伊丽雅特湾由南京大地建设集团旗下

大地豪丰房地产开发有限公司倾力打造。该企业在南京建筑了金鹰国际商城、国际展览中心等精品之作,并先后多次获得“鲁班奖”“全国质量效益型先进企业”等奖项,据悉,大地·伊丽雅特湾二期臻品房源将于9月20日盛大公开,此次所推户型分别为81平方米两室两厅和104平方米、123平方米的三室两厅。

东郊小镇推出150套精装小户型

在7月26日开盘当天即热销近80套房的东郊小镇·小画家决定于9月20日加推小画家2号楼。“要小,就小彻底。”百胜麒麟(南京)建设发展有限公司厉心总经理介绍,

“东郊小镇小画家的主力户型面积约38平米且为精装修,是目前市场上最受拥戴的小户型产品。总价不高,并且由于楼层高出一般平层住宅的一倍,空间可以自由组合。”

当下买房,什么样的房子是你的首选,什么样的房子在这个市场环境能扛得住?欢迎有成功投资经验,或是对楼市有自己独到眼光的读者参与到活动中来。探讨热线:84783629 84783628 84783529 84783545



宏圖地產
造可以传给子孙的房子

宏圖·上水園

大道无痕 上水而居

“3大承诺” 诚意回报客户!

【价值承诺:感恩“老业主”信赖,回赠“无忧置业计划”】

凡已定购并签约的宏圖·上水园老业主,在合同约定的交房日期前20天内可选择“无条件退房”,退房时可以拿回100%已付本金,另加购房本金的10%,作为房屋贷款利息的补偿。同时,在2008年9月19日-2008年10月19日定购并签约的新业主,也可参与本次“无忧置业计划”。

实力承诺 (宏圖高科 证券代码:600122)

宏圖·上水园的开发商(南京宏圖房地产业务有限公司)为上市公司(宏圖高科)全资子公司;宏圖高科以生产及研发、生产、销售电子元器件为主的高新技术制造企业,以生产和销售电子产品与通讯设备产品、各类型电子元器件为主的IT制造企业;宏圖高科拥有宏圖·上水园工程主体的软件著作权和自主知识产权,并拥有自主知识产权的“中国电子元器件企业”第47位、“中国制造业500强企业”第133位、“江苏省科技型中小企业”、“江苏省科技型中小企业”、“江苏省科技型中小企业”、“江苏省科技型中小企业”。

品质承诺

- 主城区“高端人文社区”:新街口高尚,直线距离5000米。
- 宏圖地产:10年专业品质住宅建造经验,外聘国际大师,品质工艺,隐蔽工程严格建设。
- 优质服务,品质基石:通力电梯-世界领先的女生无故障电梯品牌;首全球一流的意大利、罗马尼亚空腔断桥隔热+“道”窗系统;1-11层玻璃幕墙复合门,集中太阳能热水(七层以上)。
- 一站式的优质教育资源:幼儿园-南京河西实验小学(学区)南京实验小学(学区),10个精英品牌培训机构。
- 地铁+地铁产业:地铁“共轭网络”后可就在南京、上海南京市中心,全面享受城市配套。
- 承诺教育,择邻而居:小学、中学、三所美国国际学校(1-12年级)近2万人的人气全面覆盖;与上水园一路之隔。
- 地铁+8条公交线路:门有8站,出行便捷。
- 运动+休闲:步行8分钟,西苑至公园健身中心-游泳、篮球、羽毛球会所服务,精彩纷呈。

现场接待中心:南京天润与共青团路交汇处(项目现场)

发展商:南京宏圖房地产业务有限公司 建筑设计:江苏省建筑设计院 诚邀热线: 5807-7171 5807-7272 5807-7373

