

上接 B44 版

抗跌楼盘调查揭示——

四大指标成就楼盘价值

2 地段型抗跌楼盘 地段为王

抗跌核心:地段价值突出,要么不可复制,要么占有的资源异常优越

代表楼盘:金鼎湾国际、虹桥中心、21世纪国际公寓

分析点评:“地段、地段,还是地段”是李嘉诚的房地产投资价值之地段论,也是地产人士最喜欢引用的地产铁律。

“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优势强。”在谈到各区域发展潜力、抗跌性指数时,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。市场冷淡的情况下,金鼎湾国际仍实现开盘两月销售80%就是最好佐证。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。

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。比如虹桥中心,就是依靠山西路商圈的核心地段为基础,坐拥上百万中高端商业配套,多所小学、初高中学校,以及大中专院校等教育资源,包括休闲运动广场和文化活动中心等。

作为江宁新区核心位置的21世纪国际公寓,同样占据了绝佳的地段优势。首先,以其20万商业广场为主要构成部分的百家湖商圈素有江宁的“新街口”之称,21世纪国际公寓就在“新街口”核心地段。此外,南航、河海、东南等知名高校围绕的21世纪国际公寓,以浓郁的文化氛围、深厚的文化底蕴深得购房者的偏爱。同时,清水亭小学、中学等完善、优质的教育配套更许给业主子女一个美好的未来。

3 科技型抗跌楼盘 科技实力

抗跌核心:节能、环保等高科技技术在现代建筑中的运用

代表楼盘:朗诗国际街区

分析点评:科技是第一生产力,楼盘对于科技的运用同样可以提升品质和价值,并产生较强的抗跌性能。目前市场上一批主打科技与环保概念的楼盘不仅拔高了档次,提高了售价,也在价格波动的楼市低谷期表现出坚挺的特点。

东南大学房地产研究所所长李启明认为,我国房地产开发过去一直是粗放型、高能耗型的,建成的住宅产品在环保、节能性能上较差。因此,近年国家大力提倡节能型住宅,但环保性尚未全面推广。由于环保建筑中的技术含量比较高,成本也比普通住宅高得多,因此推广环保住宅事实上是从高档房先做起。一方面这与开发商实力有关,另一

方面也是高档房项目应该达到的标准之一。相较于普通的公寓楼盘,这部分楼盘由于科技含量高,一定程度上代表了现代建筑的前沿样板,许多设施可以保证多年不落,其保值和增值性能便有了保证。

在一片跌声中,朗诗地产公开称,南京朗诗国际街区南园所推房源,以及此后新推的房源,价格将至少上调200元/平方米。对此,朗诗地产相关负责人表示,产品的差异性和科技含量是其逆市涨价的“本钱”之一。首先,朗诗国际街区是差异性的产品,在市场上具有唯一性。它是恒温、恒湿、恒氧、低噪、适光的高品质住宅产品,完全不同于市场上大量同质化的住宅产品。其次,朗诗国际街区不但节能环保舒适度,同时生活成本相对较低,在已入住业主中有很强口碑传播效应。

“除科技型住宅外,还有就是节能环保的绿色住宅,这些产品都是房地产前沿产品,早早领先于国内住宅市场,因此具有长久的价值含量。”

4 品牌型抗跌楼盘 口碑效应

抗跌核心:开发商较高的品牌价值含量和在民众中良好的口碑支持

代表楼盘:仁恒翠竹园、栖霞旗下各项目

分析点评:榜样的力量是无穷的。纵观南京楼市,除个别品牌开发商的战略考虑外,大部分

品牌楼盘的价格相对比较坚挺。比如仁恒翠竹园,自今年4月推出500套房源以来,目前仅剩200套不到。在板块内其他楼盘开打价格战的情况下,销售均价一直维持在12000元/平方米左右。据该项目的一位负责人介绍,购房者主要看中翠竹园的品质和仁恒的品牌。十年来,仁恒地产秉承“善待土地、用心造好房”的先进理念。多年的成品房品质研制,让仁恒用最挑剔的眼光为购房者提供最好的产品。

作为南京本土最大的一家开发商,栖霞建设在南京的几个楼盘的售价都异常坚挺。在仙林板块先后两次价格跳水当中,其在仙林的楼盘逆市飘红,在住宅交易跟随大势减少的情况下,商铺销售却取得不错的业绩。据栖霞建设几个楼盘案场负责人分析,客户们对于开发的品牌的认知和信任度都很高,比较信赖其产品,哪怕价格比同区域其他楼盘高出一截,同样愿意购买。

一位业内人士打比方说,客户对于企业品牌的信赖一旦形成,“不仅他自己会继续跟着你开发的楼盘买房,还会介绍他的亲戚朋友过来购买。”他称,栖霞建设、仁恒地产这样的品牌开发商,现在对于品牌的重视和维护已经放到了至关重要的一环,通过客户的口碑传播已经成为他们营销的一个主要手段。

快报记者 刘果

信息播报

名家:南京别墅迎来定制时代

“三山”环绕的江宁拥有优美的自然环境、丰富的生态资源,北以秦淮新河为依,南拥牛首山河为翼,前后曲水环绕,“三山”连绵,以三条快速通道与主城区相连,依托韩府山、翠屏山、将军山三座原生态森林及湖泊、溪流,造就绝无仅有的自然景观。而名家别墅则深处翠屏山之中,一手探繁华之径,一手享清幽之尊,兼具尊贵与优雅,身居其中,如画般悠然自得,静静欣赏湖光山色,细细品尝着艺墅家园的醇美。

名家别墅与同类别墅相比,除了超阔绰的户型设计

及超大院落设计之外,还特别推出了一项独具特色的优惠方案,就是园林量身定制服务。所谓的园林量身定制服务,就是在项目前期,根据客户的个人喜好与习惯,量身打造每一户的园林,使之成为真正意义上的“私家园林”。

名家别墅样板间将于10月11日盛况开放。名家别墅近期还将推出国庆惠赠,即日起至10月15日,认购名家任一房源者,均可获赠大金VRVIII型空调、法国De Dietrich(德地氏)家用壁挂式燃气冷凝锅炉,总价高达20余万元人民币。

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 13611510768

(免费乘车、风雨无阻) 周六、周日上午江北8:50发车

恒辉翡翠城→万江共和新城→群盛北江豪庭→明发滨江新城→威尼斯水城→江岸水城→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)→华侨城→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→21世纪国际公寓

1.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路站省机关加油站旁)(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8:30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路车站(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)

通知:9月27、28日、10月4、5日看房车停开,调整为10月2、3日开通,10月11、12日看房车正常开通,欢迎乘坐,祝大家节日愉快!

名家 LEADER MINGJIA 翠屏山麓 深山府邸私家豪墅

翠屏山麓, 深山府邸私家豪墅

国庆感恩回馈, 20万豪礼真情钜献

025 / 52123777 52768333 项目地址:南京翠屏山路8号

名家,翠屏山中至尊39墅,坐拥绵延百里的碧海山峦,成就不可复制的原生山水、奢华人居; 量身定制的私家花园,尽显个性魅力,成就专属自然行宫;双拼别墅427-458平米豪阔空间,成就翠屏山麓至尊豪庭!

开发商:南京名家房地产开发有限公司 设计单位:东南大学建筑设计研究院 营销策划:香港中原集团(南京)