

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

「南京楼市竞争力」评选活动系列报道之一

“2008·南京楼市最具竞争力楼盘”将在目前在售的约两百个楼盘中决出;“2008·南京楼市十大竞争力企业”也将囊括目前所有有项目开发的房产企业;而“圆桌武士荣誉勋章”授勋仪式等也将邀请南京一流操盘手到场……由快报《金楼市》主办的“南京楼市竞争力”评选活动,以巨大的声势及规模,吸引业界关注。在针对楼盘竞争力的探讨中,不少业界人士建议,平价楼盘与高档楼盘应拥有不同的“竞争力”评判标准。

竞争力不论“贵贱”

平价楼盘看“功能”

“平价楼盘的购买业主,大部分都是自住需求,能不能给他们产品品质、配套品质等方面保障,这是该项目的核心竞争力所在。”据一些平价楼盘的相关负责人介绍,他们针对的购房群体,大部分是用来自己居住的。如果房屋产品品质不高,户型缺陷较多的话,显然居住起来不够舒适。他们认为,现在市场上的确存在部分不负责任的低价项目,它们过于强调价格优势,而忽略了产品品质。因此,不少购房者买到了缺陷户型,如部分产品存在的黑厨、黑卫,功能区分

割不合理等等,这给业主带来了很大的麻烦。而在配套方面,并不是每个平价项目都能给业主提供齐全的配套设施,有些楼盘甚至未能兑现原来的配套规划。

当然,平价楼盘也有不少好的做法,记者采访了解到,部分楼盘在产品上做到了创新:退层景观处理、电梯入户、双观景阳台等手法也被应用其中。

高档楼盘看“品位”

“在市场化程度愈来愈充分的今天,价格虽然能从侧面反映出楼盘的成本等方面情况,但却不能简单地与楼盘价值

画上等号。它充其量只是一个标签,而楼盘的实际品质则需要通过地段、环境、产品等硬指标,以及文化、附加服务等软指标综合来衡量。”谈到高档楼盘的“竞争力”,大部分业界人士认为,虽然价格抗跌程度、楼盘用材高档程度等都是衡量高档楼盘竞争力的硬指标,但并不是高档楼盘的全部,衡量其竞争力时,还要充分兼顾“文化品位”。

“好比一个人虽然全身穿的都是名牌,但却不能认定这个人就是贵族一样。”南京一位资深地产人认为,要称得上真正有竞争力的高档项目,就必须要在“文化品位”

上过关。由于“个性、品位、格调、身份、圈子”五大方面,是高端客户群体的独特需求。因此,他认为,与平价楼盘相比,衡量高端楼盘的竞争力应具备双重指标:普通房子的墙面讲究平整度,高档房墙面现在讲隔音;普通房子的户型讲究利用率,高档房的户型讲究奢侈度;普通房子希望住得舒适,而高档房还要住出尊贵感等。2008年年底,“南京楼市竞争力”评比将针对不同的评判标准,选出真正具备竞争力的楼盘,让平价与高档楼盘的客户,都能够选到真正有竞争力,并适合自己的产品。 快报记者 许延正

握手“长江时代” 入住滨江豪宅

世茂滨江新城 推18套限时优惠房

正如上海的城市发展从“苏州河”时代到“黄浦江时代”至“长江时代”再向“海上时代”演进;杭州亦从“西湖时代”走向“钱塘江时代”;做为长三角的另一极,南京城貌的变迁也正遵循“秦淮河时代”到“长江时代”的轨迹而发展。而下关滨江段,正是迎南接北、南京长江岸线的黄金地段。

日前,省委常委、市委书记朱善璐来到下关,对长江下关段滨江改造建设工程提出严格要求,使其成为滨江都市建设的标志性工程,率先迎接跨江发展的新“长江时代”。

而记者从世茂滨江新城得到消息,目前在售房源仅不足百套。近日该楼盘将拿出18套臻品房源开展限时优惠。

下关滨江将引领新“长江时代”

97公里的长江南京段及两岸沿线是南京的黄金资源,而下关滨江段正是精华所在。日前专程到下关区进行调研的省委常委、市委书记朱善璐要求,要加快沿江、跨江发展的步伐,把97公里的长江岸线建设好,带动南京新的增长极和发动机。其中,下关段的改造建设就是长江岸线开发建设的突破口。

朱善璐表示,南京市政府早已确立了沿江建设跨江发展的思路决策。而目前正面临着加快沿江环境建设的重大机遇,也是提速推进的时机。实际上,随着长江沿岸环境综合整治工程实施和跨江战略的推进,下关长江岸线的建设已启动,目前正在加快基础设施改造和生态环境建设步伐。按照市政府的要求,高标准推进长江下关段滨江改造工程,使之

成为滨江都市建设的标志性工程后,下关滨江必将率先迎接跨江发展的新“长江时代”。

世茂滨江新城引导滨江豪宅体验

由“豪宅打造专家”世茂集团投资兴建的世茂滨江新城是下关首家滨江豪宅。按照规划,这座绿化率近60%、集24~53层的超高层江景住宅、江景五星级世茂凯悦酒店、世界风情主题园林、幼儿园、加勒比风情会所等为一体的全功能综合性高尚滨江社区,也将成为南京长江沿岸的标志性建筑群。从开盘至今,一直受到成功人士的青睐。目前已经有大批外企高管、高校教授、文体明星、私营企业主等入住。

现房销售,18套限时特惠房即将亮相

目前,世茂滨江新城所剩房源十分有限。仅在2号国际公寓及4号国际公寓内有不足百套的毛坯、精装修房源,面积段跨越80至270平米,户型从一房到四房不等,全部是现房销售。而该楼盘正在建设中的3号国际公寓开盘时间最早也要等到明年,交付时间则要等到2010年。目前不足百套的现房,将是入住世茂滨江新城的最佳机会。

世茂滨江新城近日将拿出18套精品房源,以优惠价限时推向市场。 快报记者 杨连双



项目实景

一周行情

虚晃一枪,楼市又回落了

南京网上房地产数据显示,11月10日至11月16日,全市普通住宅共上市量为11.96万平方米,上市1346套,较前一周上升了12.30%;认购面积11.35万平方米,接近前一周认购量的两倍,是自10月新政后的第二个认购高峰,认购总套数1168套,日均认购167套,日均认购量较前一周上涨较快;上周成交量6.49万平方米,成交629套,日均成交90套,前几周认购量井喷后逐渐回落,这也间接地反

应在上周的成交量上,相比于前一周成交量下降了21.81%。

江北盘再震撼楼市

从上市板块来看,上周江北、城北及江宁三分天下,各自占到全市商品住宅上市量的43%、42%及15%。

江北是上周表现最抢眼的板块,认购套数达685套,占到全市认购量的近六成。近期开盘的旭日爱上城无疑是上周江北认购量暴涨的“总导演”,认购量达到382

套,超过江北一半认购量。3100元/平方米的起价给人充分的购买理由。

从成交板块分布来看,江北和江宁依然居于排行榜前列,但成交量的优势也已并不如前几周显著,分别成交187套和139套,两者的成交量占到全市的51.83%。河西成交90套,居于第三。上周,城中和城南分别成交63套和51套。

打动购房者不易

万唐置业总经理周斌

认为,“11月初的成交多数都是10月累积成交房源,这批成交量主要都是为享受退税,近期市场的成交才是常态下的成交,基本保持100套左右。”他坦言,楼市的恢复不可能那么快,整个市场仍然停留在浓重的观望氛围中。“楼市现在应该是保持着37℃的正常体温,过去两年都属于过热。”

快报记者 费婕

本栏目由快报《金楼市》、南京网尚机构联合主办

百家湖07幢 81-130m²绝版湖景房11月?日公开发售

前所未有的底价 绝无仅有的机会!

一次性付款 开盘当天更享 **92折**

4800元/m²起售

开盘一周内每天售楼时间延长至晚22时止,请备齐现金或刷卡!

开盘通告

一次性付清全款者:开盘当天特享**92折**、第2天**93折**、第3天**94折**、第4-6天**95折**、15天内**96折**!
开盘之时现场公开公示所有房源、房价及优惠文件全部内容,售完即止,以示公平!
特别提示:因房源稀缺,优惠时间有限,请广大意向客户提前准备好房款以便及时享受相应优惠!

售楼部:百家湖国际花园售楼部 | 3000平米湖景国际级水岸大型社区 | 4万平米国际Shopping Mall | 地铁一号线南星百家湖站、庄大路站 | 绿岛国际城、绿岛国际城

52100777 52100888 接待中心/江宁开发区利源中路85号 <http://www.ig100.com.cn>