

“再看南京豪宅”系列报道之一

千万别墅一天成交5套,百万公寓开盘可能无房可售

南京豪宅温度偏高

“汤臣一品式”的热销盛景在南京上演。

上周日(6月28日),总价3000万元/套起的钟山国际高尔夫别墅一天内卖出5套,当天成交2个亿。

有趣的是,锋尚国际公寓北区公寓和沿河别墅,还没等到7月3日正式开盘,2000万元/套起的别墅就被订出8套,30套公寓则被预订一空。

更早一点的招商·依云溪谷,当天推出的132套“墅立方”别墅,3天内全部售空,成交2个多亿。不得不承认,这股豪宅抢购风在席卷北京、上海、重庆、东莞的时候,在南京露出苗头。

南京刮起豪宅抢购风

按照以往经验,千万级的物业一个月卖一两套就不错了,而如今不但开盘都有成交,甚至有的可能开盘时已无房可卖。

“想不到打出7月3日开盘的广告后,房子以每天2-3套的速度被业主提前认购,并且是2-3人争抢一套。前面有120多组客户陆续看房,目前总价500万/套起,首批推出的30套北区公寓已被预订一空,如果后期待售房源不能跟进,开盘当日很可能出现无房可卖的情况。”锋尚国际公寓副总经理刘宏这样告诉记者。锋尚的现象只是当下楼市的一个缩影。早在5月,还

没有开盘的绿城玫瑰园一套总价2000万元左右的楼王,就遭到3位富商的争抢,更早一点时候,依云溪谷“墅立方”别墅开盘当日,132套别墅竟一抢而空。总价在2000万-3000万元/幢的独栋别墅,几乎是在客户的争抢中被买走。该楼盘营销总监孙海向记者描述上述事实的同时,既感慨产品亮点十足,也难以掩饰对这种过分热销的意外。

6月28日开盘的钟山国

际高尔夫三期紫楠园,700-1200平方米的建筑面积,总价已经飙升至3000万-7000万元/套,从价格角度判断,几乎是南京最贵的别墅。按照南京2007-2008年度的销售经验,此类物业一个月只能卖上一两套。而在紫楠园开盘现场,5套3000万元起/幢的别墅当场成交,当天成交2个亿。而同期推出的另外4幢别墅也有意向性极强的客户在关注。

为规避通胀买入豪宅

是什么人在消费动辄百万千万级的豪宅?除自住外,一个被普遍认同的原因是,通胀预期推动了购买需求。

南京工业大学房地产经营管理系副教授吴翔华认为,在通胀预期加大的背景下,一些金字塔尖的人群为了资金避险、保值增值,纷纷转入楼市,这时候,一般地段较好、品质较高的项目为之热销。来自销售一线的信息也显示,港澳台及外籍人士对大户型的别墅及豪宅购买欲望较强。在锋尚,一位美籍华人回南京一周,其中一

天就去锋尚订了房子。资本之所以更愿意选择别墅、豪宅,分析人士认为,这与其保值性密不可分。易居中国克瑞瑞市场研究部经理王鹏举了这样一个例子:1997年东南亚金融风暴开始,香港房价开始下跌。到2003年,香港房价总体下跌了60%以上。其中,中档物业下跌了60%,高档物业下跌45%,中低档物业下跌

65%-70%左右。而到了2003年下半年,香港房价开始反弹,其中中档楼盘涨幅在60%左右,而豪宅的涨幅则达到120%-160%。涨幅最大的楼盘以浅水湾、半山等区域的观景豪宅尤其甚。“有了这样的先例,人们对豪宅物业的保值增值性产生了一种盲目的信赖。更何况在通胀预期加强的金融背景下,购宅风更加强烈。”

不少新盘价格又涨了

或人为或市场的推动,一批新盘的预期价格已超出市民意料。此前一批普通住宅,可能在这一轮涨价潮中,跻身豪宅。

实际上,并非所有豪宅都在热卖,高价盘中也有很大一部分销售缓慢者,但仅有的几次豪宅抢购风,已经足以吹高房地产商对楼市的预期。不少新楼盘,可能因此会卖出超高价。曾在2007年以1.9万元/平方米均价制造“长江路9号效应”的这家楼盘,即将推出位于长江路上的二期住宅,由于受到关注较多,传闻开发商将推出的二期均价可能达到2.7万元/平

方米。这样算下来,一套200平方米的大户型,总价要高达540万元。无独有偶,同处长江路地段的另一家楼盘,曾在2008年已单价1.4万元起降价促销,据传即将面世的新一批房源,均价可能是2.3万元/平方米。而位于河西东宝路上的一家新盘,4月春交会期间预计的开盘均价约在1.3万元左右,由于已经有2000余组客户排队,坊间最新的开盘价可能会提升至1.6万元/平方米以

上,而按照其150平方米的户型计算,总价也达到240万元左右。奥体滨江的一家新盘,4月时放出风声可能会卖到1.5万元/平方米,最新消息是,单价可能会定到1.6万-1.8万元/平方米。此前归类于普通住宅的楼盘,可能由于价格的大幅升高,跻身南京豪宅之列。不过,容量变大的南京豪宅市场,是否还能持续目前的热销行情,还有待观察。快报记者 杨连双

[延伸阅读]

“防通胀买房”是“狼来了”

“狼来了”是我们都听过的故事,现在多用在经济学领域,形容人们对后市的恐慌心理。因为存在的通胀预期,楼市也和这一现象沾上边。不过据笔者看,通胀这匹狼还未到来,但市场上来了另一匹狼——投资者。

在一公开场合上,央行货币政策委员会委员樊纲表示,宏观性政策要执行两到三年,才能把经济托稳,现在还远不到担心通胀的程度。相反,他认为现在的中国还在通缩。

但投资者已蜂拥入市。中原地产数据显示,深圳二手楼市的投资性买家已从6%升至17%,中介人员却认为实际的比例要高很多。倘若不怕通胀,为何要买房?

先来看房子的投资回报率。房价节节上涨,但租金原地不动,这样看房子投资价值是节节下降。倘若不懂得计算,不如算你现在的房子。以深圳宝安中心区为例,一套90平方米小三房市价约为108万,首付三成贷款76万,首次置业利率7折后每月还款近4700元。而这样一套房,现在的月租金为2300元。同时被忽视掉的是,现在银行利息很低,当下住房可能没问题,但你是否考虑到,加息后还能否供得起?

如不看房租,那就是要博升值啦。根据中介人士和开发商的描述,现在存在大量投资性买家:他们很有钱,此前从未涉及房地产投资。房租不是其关心的,买房是为博升值。

对于博升值的买家,专家会劝导他们瞅准机遇,因为楼市是“政策市”。经过2007年的高涨和2008年的暴跌,大家都明白政策对楼市的意义。只要政策调控号角吹响,楼市马上会进入衰退期。当投资者带来的泡沫越来越大时,当普通买家的负担能力越来越弱时,当房价上涨带来的舆论越来越多时,政策就可能从天而降。

如果你碰到2007年的投资者,他会告诉你,不要玩心跳。要博升值的,请记得及时“跳车”。据《南方都市报》

[与你互动]

面对价格越来越高的南京豪宅,您有什么感想和言论。南京豪宅是否面临价格透支的危险?买入豪宅是否真能规避通胀风险?欢迎您的讨论,也敬请关注《金陵楼市》下期报道。

论坛:登录http://soufun.dsqq.cn/进入“非主楼”论坛 专线:84783545

世茂外滩新城携手第一幼儿园

6月27日上午十点,世茂外滩新城加勒比风情会所里,一片欢歌笑语。数百名小业主在父母的陪伴下,与南京市第一幼儿园的小朋友们一起,拉开了世茂外滩新城快乐暑假的序幕。世茂外滩新城联合南京市第一幼儿园的一场名为“欢乐童年,金色未来”的活动在这里隆重举行,这是继六一儿童节“欢乐六一小业主嘉年华”之后,又一场专门为世茂外滩新城小业主准备的大型活动。最值得关注的是,世茂外滩新城开盘时宣布,一期将携手南京市第一幼儿园,开办世茂外滩新城社区幼儿园,将南京一幼的师资力量、学习条件、教育水平、管理模式引入社区。



快乐暑假活动现场

据了解,世茂外滩新城从规划到现在5年多以来,一直致力于打造高品质精装公寓住区,从规划、建筑、园林到精装标准都堪称南京之最。而在社区配套规划之时,世茂集团不仅规划大量的商业配套、社区配套,对于教育配套更是视为重中之重。众所周知,南京市第一幼儿园是南京建园最早、规模最大的幼儿园,是江苏省示范性实验幼儿园。所以选择与南京一幼联手合办世茂外滩新城社区幼儿园,将他们强大的师资力量、学习条件、教育水

平、管理模式引入社区。据了解,世茂外滩新城社区幼儿园将于明年9月正式开园招生。

世茂外滩新城此次与江苏省示范性试验幼儿园——南京市第一幼儿园的成功合作,使业主子女成为生活于国际社会的未来精英;该幼儿园是国内海外幼儿教育交流的中心,闻名海内外享有盛誉。据悉,世茂外滩新城与南京市第一幼儿园已于2006年9月17日正式签约,历经三年时间共同研讨更科学优化的教育体系,为世茂广大业主子女量身定制,提供优质全面的启蒙教育。

当一个开发商抱着负责的心态和眼界与教育联姻,与名校结缘的时候,就可以相信,这是所有关心下一代成长的父母们无法拒绝世茂外滩新城的理由。

对世茂外滩新城感兴趣的朋友可预约参观3号国际公寓的实景样板间。

聚焦金轮国际广场系列报道之七

金轮国际广场 抢占新街口顶级商务空间

新街口甲级写字楼金轮国际广场已进入销售倒计时。全现房销售的金轮国际广场目前还有少量60-200平方米面积的甲级写字楼正在销售中。

地处金陵饭店西侧的金轮国际广场将高端定位贯彻始终。该项目由主题商场、国际化甲级办公区、五星级酒店式商务套房、欧陆风情步行街和假日演艺公园五部分组成。其中,主题商场“金轮新天地”已全面营业,人气十足。而项目地下可扩容至500车位容量,将建成为新街口超大智能化的停车场。

此外,金轮国际广场内设15部垂直豪华电梯将商业、办公和酒店式套房分开,使其各自独立存在。在物业管理上,金轮国际聘请了国际物业专家世邦魏理仕公司提供顶级物业管理顾问服务。

不难发现,金陵饭店和金陵国际作为南京商业项目成功的典范,已筑造新街口西区的

高端定位,金轮国际广场的出现,将真正构筑出新街口西区的“金三角”,成为一个城市的地标。

据了解,金轮国际广场全线采用国际领先材质,外立面为铝板+玻璃幕墙,墙体采取框架+框剪结构,而豪华挑空的人户大堂,内部阔绰的公共空间,独立的茶水厨卫以及专设的咖啡吧等,都使金轮在南京在售写字楼中脱颖而出。此外,地下商场直通地铁1号线、2号线新街口站,为写字楼再添双地铁优势。

目前,金轮国际广场在售写字楼的面积从62-2000平方米不等。户型灵活,可自由分割的特点,吸引了除大型跨国企业以外的不少成长型企业和投资者的青睐。以目前南京写字楼市场的行情计算,金轮写字楼的租金在3元-3.5元/天·平方米左右,租金回报率在7%以上。除实力型企业持有,投资收益也非常可观。(杨连双)

苏宁·天润城 琅琊路分校落户引爆购房热

除地铁大盘、桥北商业中心等重大利好之外,苏宁·天润城的另一项重大利好——琅琊路天润城分校将于9月1日正式挂牌,消息一出,众多爱子心切的家长纷纷选择在天津城购房安家,为此,天润城及时加推了180套79-81平方米金牌两房。上周六开盘一天就成功售出一百余套学区房。

6月27日,天润城开盘推出了1、2、3、6、16和22栋多栋新房源,购房现场出现了火爆热购场面。“学区房是我选择天润城的主要原因,就是为了以后让孩子上学更方便吧,况且琅琊路小学也是所名校,孩子在里面上学我比较放心。”李先生在得知琅琊路小学分校进驻天润城后,第一时间订下一套两房户型。”据笔者观察,像李先生这样的家长还有很多。琅琊路分校的挂牌必将成为天润城升值的筹码。位于江北新市区核心地段

的天润城,交通优势显露无疑,地铁3号线的开通,将连接主城区和江北新市区,而天润城则成为最大的受益者之一,因为京新村站就设立在天润城的附近。拥有地铁资源不仅使天润城更靠近市中心,而且也成为楼盘保值的砝码。除了地铁外,天润城周边还有公交131、132、136、159、鼓扬线、盐工线、盐葛线、盐滁线、盐浦线、中六线、汉六线,天润城公交站已于2008年10月底启用。另外,天润城还设立了社区专线。

据了解,这次推出的房源均为多层。作为天润城重点推出的黄金两房A4(两房两厅一卫)81.23平方米户型,此次大受购房者的欢迎,舒适的两房两厅一卫,布局方正通透,动静区域分离;客厅配独立宽大大阳台,落地推拉门让窗外美景一览无余;全明设计,让阳光和清风充分赋予室内;明厨明卫,使生活更便捷、更具人性化。

八万起购旺铺 四年租金一次返

常熟五金机电城经营国内外上万种高档五金、机电及工具用品形成苏南地区最具规模的现代化、品牌化、专业化的五金机电批发市场。现发售的五金超市,底商总价33万(返四年租金后),最大挑高5.4米的产权商铺,买一层可做两层使用,五年的回报40%。投资理由:交通便利,与沪宁高速、苏嘉杭高速、苏虞、锡太一级公路相邻;项目上规模,占地面积300

亩,总投资4.5亿;全国十大优秀汽配城、全国三十大大专业市场;全国工商联五金机电商会常务理事单位、中国五金交电商业协会常务理事单位、中国五金制品协会理事,常熟市政府重点建设工程和五大重点市场之一;投资轻松,前四年32%租金返还,首付50%,最低仅8万元;年收益8%,5年包租。看房咨询电话:(0512)55504749

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-nj-house.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→钱塘望景花园→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→泰山·天然居→华侨绿洲→金泉泰来苑→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:武夷水岸家园→青山湾花园→武夷绿洲→丹佛小镇→

百家湖国际花园 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路车站级机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)原江苏展览馆(上午8:30发车) 江宁发车点:(1)原江苏展览馆(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)