

精英齐聚 钟山高尔

畅谈城市·进化论

8月30日下午,由钟山国际高尔夫主办、南京大学商学院承办的“城市·进化论”高层论坛在南京精彩上演。

据了解,除中国经济体制改革委员会副会长王德培、南京大学商学院副院长刘洪等专家学者,此次论坛还特邀了皇明太阳能集团有限公司董事长黄鸣、A.O.史密斯中国区总裁丁刚、西门子(中国)有限公司资深副总裁孟凡辰、均瑶集团副董事长王均豪等十多位江浙地区的知名企业家。

论坛结束后,名流们在钟山国际高尔夫别墅举办了高端晚宴。钟山国际高尔夫别墅地处紫金山国家5A级风景区内,诸多因素成就了其国内顶级高尔夫别墅的地位。作为总价3000万元/套起的顶级别墅,一经面世就吸引了众多富豪目光,而其始终以来高端圈层活动打造金陵顶级生活圈的目标,也成功打造了商务交流的高端平台。

论坛间隙,记者采访了刘洪与王德培。对于目前市场存在的问题,专家观点犀利,不吐不快。

名流在此挥杆

另据悉,9月4日至5日,由全国工商联高尔夫球会主办的2009海峡两岸企业家高尔夫邀请赛,召集了来自海峡两岸的120位企业家,齐聚南京钟山国际高尔夫球场。

南大商学院副院长刘洪: 谁搅乱了这锅粥

“原本以居住为第一职能的房子,竟逐渐成为金融衍生品;而在人类资本历史上,一旦成为金融衍生品,任何产品都一定会泡沫化。”刘洪认为时下房地产市场的泡沫化已非常严重,该让房屋回到基本生活资料的本位上了。

货币从两个层面涌向房地产,为今日房价加温。

第一,非房地产行业纷纷转型做房产,比如今年4万亿政策中有很大比例资金流入房地产行业,

因为房地产行业利润高。于是我们看到做盐的、做烟草的、做出版的、做电子的、做交通的、做冶金,甚至做钢铁做石油的企业都有下属的房地产公司,今年部分央企制造出了大批“地王”。这是催热楼市抬高房价的内因之一,不能否认相关部门监管不利。

第二,房价高企,投资比例过大是直接诱因。刘洪认为,目前中国的购房者构成中,至少40%为投资者。国内投资渠道较

少,几乎没有可以替代的投资品,因此投资客以房产追求保值升值,原因可以理解,但结果是直接推高了房价。因此建议政府加强监管,尽快降低房产市场中投资的比例。

“然而从另一个角度看,投资客如果投资实业等其他渠道,对带动就业促进社会进步具有非常意义,一味追求房产升值,代价是更多工薪阶层买不起房,其实是失去了投资的道德性。”

中国经济体制改革委员会副会长王德培:

2010楼市“横盘”

谈及今年5月开始的房价急速上涨以及楼市后势,王德培认为可用“1年沉、2年龙抬头、3年横盘”来形容。“2008年的市场量价齐降,是典型的‘沉’;到今年5至7月,交易量报复性反弹,价格应声而涨,是‘龙抬头’的市场特征;下一阶段,市场将步入‘横盘’。”

“横盘”之后呢?王德培认为,房地产的发展

趋势不是直线向上,也不是走平或向下,而是震荡向上;长期观察只需注重斜率是否为正,短期内就要看处于周期震荡中的哪一阶段。

王德培指出,中国房地产的每一波发展,都是“踏浪前进”,而这个“浪”,正是通货膨胀。所以,当人们发现口袋里的钱在不断贬值的时候,投资房产成了最好的保值方

式;反之,则需要谨慎。

一个悖论是,房价越来越高,而越来越多的工薪大众买不起房,另一部分人的房子越来越多,占有的货币越来越多。你以为是谁推高了现在的房价?王德培坦言,高房价是温州炒房团、山西煤老板、城市暴发户、大小贪官、国企团购共同的“作品”。

快报记者 杨连双

九月开盘秀

时光澔韵 新房源主推两房三房

城南地铁名盘时光口韵新一批房源即将上市,开发商透露,该项目四期的首批房源预计9月中旬推出,此次将有68套18层的高层房源,主力户型为90平方米两房和119平方米三房,预计均价在9000元/平方米左右。

时光口韵位于雨花台区小行里,作为城南板块一个已交付的地铁大盘,项目区位优势非常明显。该项目紧邻地铁1号线的安德门站和小行站,居住在小区不同位置的业主可以根据自己家的情况选择最近的地铁站搭乘地铁。正是有了地铁的原因,居住在时光口韵的业主到达新街口、鼓楼等市中心非常方便。

时光口韵的一二期已交付入住,客户可以通过已经交付的项目来了解产品的品质和开发商打造产品的能力。在目前这种以期房为主的市场

中,有已经交付的产品作参考,有已经入住的业主做评价是不多见的。时光口韵已经交付的两期产品中,超宽的楼间距以及小区良好的内外部环境吸引了不少后来的购房者。

目前其三期的400多套房源销售已接近尾声。只剩下少量房源,主力户型集中在83平方米的两房、108平方米的三房。项目负责人表示,时光口韵能取得这么好的销售业绩,一方面源于产品所具备的竞争力,另一方面与老业主们所营造的良好社区氛围以及他们的口碑传播分不开。

时光口韵不仅生活环境安静,而且生活配套齐全,超市、银行、电信营业厅等配套设施齐全。为方便业主子女入学,今年该项目又引入了南师大时光口韵幼儿园。9月1日,幼儿园已经正式开园,让业主的生活更方便。(文涛)

群盛北江豪庭 阔景大宅闲适高雅

位于珠江镇的群盛北江豪庭,凭借优越的自然环境和建筑品质,受到了追捧。据悉,该项目本周将推出一栋小高层新房源,158平米舒适户型,该栋房源位于中央景观区,一窗一境界、一户一景观。

四房两厅的大宅,更加注重营造一个高品质的家,满足生活鉴赏家的眼光。户型独特的亮点在于三处:餐厅连接入户花园设计,可以细细品味“秀色可餐”的美景;主卧健身房设计以及配备私人卫生间,彰显从容生活;卫生间干湿分离设计,细节流露时尚居家品位。同样从每项功能空间品鉴该户型的品质,更能发掘

“闲适高雅”的真正含义。

群盛北江豪庭占地面积逾35万㎡,总建筑面积约54万㎡,共分四期开发。近4000户的人居规划,逾万人友邻而居,实属江浦“珠江镇板块第一大盘”。融合了住宅、商业(商业街)、教育(幼儿园)、休闲娱乐等多项功能,努力打造高品质的全配套生活城,其中住宅包含高层、小高层、花园洋房、别墅等物业形态。

毗邻纬七路过江隧道,处于老山余脉之上,项目北面与南京审计学院相邻,自然学府气质。项目周边配套齐全,金浦广场丰富便利,大润发商贸城已在筹建中,近在咫尺。

雅居乐花园 二期续演豪宅传奇

雅居乐花园一期高达95%的收房率,为雅居乐花园积累了千余户老业主口碑。据悉,其二期产品形象刚一入市,立刻引发了市场热情,迄今已有近500组客户至销售现场咨询看房。

提到与雅居乐花园的结缘过程,一位购买了两套270㎡平层的汪女士说:“我对物业服务十分看重,购买这么大的房子,就应该得到等值的服务。就拿我朋友上次来看我家装修的事说,大门保安就非常警惕,要求报出房号及业主姓名。”

雅居乐物业的负责人介绍其项目的“英式职业管家

服务”:提供无偿代订机票、生日蛋糕、鲜花礼品等服务;免费提供简单日常物品;提供清洗、家电维修、家教、护理、商务等有偿服务。这些全天24小时的服务条款,可以让客户直观地感受到雅居乐花园切实的承诺。

雅居乐花园二期洋房组团“峰汇”更注重舒适度与实用性的完美结合。约90㎡舒适两房、130~140㎡豪华三房、150㎡格调四房、260㎡豪阔五房,拥有户型极致创新。“上品2”54~78㎡精睿小豪宅,独创“N+1”百变生活空间,让创意生活无限延展。

江宁大学城最大商业中心9月开卖

数据显示,江宁大学城已经有12所高校进驻,20万在校师生,同时云集东方龙湖北湾、宜家国际公寓、加州城、雷丁Town等众多高档住宅区,成为一个坐拥20万师生和10万居民的新兴区域。然而,目前这里却没有一个真正意义上投入使用的商业配套项目,这也让该区域最大的一个商业综合体——文鼎广场今年3月启动时引发了广泛关注。目前,该项目进展到哪一步了?近日,记者再次走访了文鼎广场。

年轻人一站式休闲购物公园

文鼎广场孙总表示,通过周详的市场调研,他们发现整个江宁缺少一个针对18-35岁这一年轻群体的主题商业区,这也成了他们的客户定位。

她介绍说,之所以定位为“青春文化”,一方面是被作为“青春主场”的大学城所

包围,文脉有所依托;另一方面是希望通过业态定位、商区装潢、景观营造、主题小品等来呼应青春主题,引起18-35岁以及所有拥有青春心态的“活性群体”的兴趣与共鸣。所谓“活性群体”,乐于接受新事物同时不排斥主流文化,体现在购物时追求品位,持有个人主见。他们在理性购物的同时,对街区的感性功能(视觉性、享乐性、独特性)有着强烈的需求。鉴于此,文鼎广场的“文鼎99街区”定位为大学城乃至江宁首个以青春文化为主题的休闲街区,打造环境优雅、富有品位、趣味和可识别性的一站式购物公园。

招商九月全面启动

记者注意到,1-7号楼全部如期封顶,外立面装饰已启动。据文鼎广场营销部经理马艳莉介绍:“公司本着‘仁诚、志责、予善、创赢’的原则,为求最大限度地提升项目商业



项目效果图

价值,招商先行。文鼎广场招商于6月全面启动,首批以首层形象店为招商对象,目前已签约商户经营面积达4550㎡,主力店苏果超市、肯德基、奥特莱斯等知名品牌商正在选址调研、积极洽谈、进展顺利,南京仙林乃至杭州、广州大学城的商户也远道而来。”

“外立面预计9月即能完工,届时将正式对外销售。”她告诉记者,产品主力为30-60㎡大开间产权商铺,由

7幢2-3层高的单体楼连接组成,挑高7米的首层商铺围合成曲折往复的内街体系,2、3层利用“原创室内透天过廊”串起层高3.5米的小商铺空中天街。值得一提的是:由于采用了创新的设计手法,商铺的得房率超过90%。

与文鼎广场一路之隔的四星级体育宾馆,已正式奠基开工建设。同时,下半年有包括宜家国际公寓在内的多家楼盘上市销售。快报记者 刘果

琅琊路小学天润城分校正式挂牌

除地铁大盘、桥北商业中心等利好冲击外,苏宁·天润城迎来另一项重大利好——琅琊路小学天润城分校于9月1日正式挂牌成立。这则消息一出,便引得众多爱子心切的家长纷纷在天润城购学区房安家,为孩子未来谋个高起点。

据琅琊路小学天润城分校负责人介绍,学校将采用四轨制,并严格贯彻“实践愉快教育思想,让学生在愉快中求发展,在发展中求愉快,塑造人格健全、自主创新的小主人”的琅琊路小学办学理念。在琅琊路小学天润城分校的挂牌仪式上,各相关部门领导纷纷表示此举是南京教育跨江发展的关键一步。据了解,众多来天润城置学区房的客户均表示希望孩子能接受重



9月1日琅琊路小学天润城分校正式挂牌

点学校的良好教育,而南京对学生分片区就近入学的严格规定让学区房成了香饽饽,名校周边的学区房一直都是家长们关注的焦点。

专家表示,这次政府相关部门和苏宁联手进行教育资

源的整合,特别是通过优质的教育资源来帮助浦口区提升教育品质,非常有战略意义。琅琊路小学天润城分校的建立,极大程度上推动了教育的跨江发展。

近期,南京市政府以700

亿手笔,力图打造“北外滩”这样一个极富潜力的江北“新街口”,同时也确立了未来南京城市副中心的地位。苏宁·天润城位于江北新市区的核心地段,北依浦洲路,东临南浦路,距长江之岸1公里,邻近东南大学、南京大学、南京工业大学江浦学院和高新区,周边四面风景迥异,每一处都能发挥其各自不同的用途。东面,学校、医院、娱乐一应俱全;南面,华东第一大 shopping mall;西面,宝塔山风景区风光秀丽;北面,地铁3号线钱新新村站。建成后,天润城将成为一座集居住、商业、休闲、办公、娱乐于一体的超级城镇。利好重重的天润城在风云变幻的南京楼市中同样获得了高度的认可。

紫金·上林苑 置业城东9800元/㎡起

近日紫金·上林苑将所有房源全部公开,仅最后80个机会,其中也包含了一批超高性价比的133平方米五层电梯洋房,9800元/㎡起,此外,现在购买的客户,同时获赠一个产权车位。

上林苑西面是紫金山,东面与豪宅钟山美庐一墙之隔,距地铁二号线紫金(金线)站出口仅300米,既可享受紫金山的优越景观,又可随时出入闹市。这些都是“高性价比”的有力基础。在此基础上,单价却在万元以

下,折合所赠送的产权车位,实际单价约9000元/平方米,相较周边同质同面积项目,总价至少能省40万元左右,不仅装修能省下来,甚至还能省下一部车。

上林苑这批超值房源的户型为三房两厅两卫,两卧朝南,一卧朝北,三卧皆带飘窗;其中一卧为带卫浴的套房;客、餐厅南景观阳台,北入户花园,1楼还加送约55平米的私家花园,且交付时已铺好草坪。各部分生活功能齐全,整个户型通透、敞亮。