

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

是谁导演这场戏—— 楼市又一波暴涨来袭

[背景阅读]

近期,国家发改委、国家统计局发布的全国70个大中城市房屋销售价格指数中,南京10月新建住房价格比9月暴涨2.4%,涨幅冲高至全国第二位。

三季度南京新房环比涨幅已趋缓,分别是1.3%、1.1%、0.8%,就在人们以为楼市慢慢降温时,10月环比突增至2.4%,这一转折让人瞠目结舌。记者在各家楼盘调查时发现,进入11月,这种势头有增无减,在上周成交量创下三个月以来新高的同时,南京各板块的楼盘纷纷“斗胆”开出新高价,天价此时集中出现。这些看上去不可思议的天文数字是否真实存在?究竟又能支撑多久?记者对此展开了调查——

[一线动态]

城中 最高破5万

城中3万元的最高价刚在不久前震动了南京,如果有人告诉你城中楼盘的最高价已冲破5万元,你也许会马上目瞪口呆,但事实就是如此。

记者调查发现,率先破两万,破三万的长江路九号目前少量房源已超过4万元/平方米,但眼下超越该项目者仍然大有盘在。位于鼓楼区薛家巷的长发都市羲和近期正高调亮相,这家宣称与“世间最奢

侈的奢侈品——时间”同等可贵的楼盘规模并不大,但凭借地处南京政治、经济、文化、医疗中心的鼓楼这一得天独厚地段,喊出了3.5万元/平方米的均价,据称不少房源价格肯定突破4万元/平方米。

这还没触及房价的“天花板”,记者获悉,去年8月在土地市场走冷的背景下,由特易购广东投资(香港)有限公司和南京市秦淮区商业

网点房地产开发公司联合以11亿元拿下的中山南路颜料坊地块目前已定名为“锦绣坊”,据说该项目有望创下南京房价的新高,估计达5万元/平方米以上。此外,距离鼓楼不远的湖南路,位于玄武湖畔的南京国际广场,在售的“普通精装公寓”均价达3万元/平方米左右,而项目约546平方米豪宅每套总价约3000万元,折算下来的单价已是5.5万元。

河西 “过二冲三”

宋都美域锦园上一期房源最高售价不过1万元/平方米上下,而近期推出的新一期房源均价已达1.6万元/平方米,在保利新“地王”的刺激下,没几个月就涨了6000元/平方米。朗诗国际街区新一批房源即将推出,售楼小姐透露,起价2.5万元/平方米,破3万的房源不是没有存在的可能。刚亮相的嘉业国际城壹号公馆宣

布起价2.5万元/平方米,虽然房源不足200套,但是单价3万元以上的房源比比皆是。

此外,一批联排别墅和花园洋房也起着推波助澜的作用:金基汇锦国际的联排别墅“锦尚”有望在本月底公开,虽然只有68套,但售楼处公布的总价为600万-1000万/套,按照250平方米左右的面积测算,折算下来的单价约2.4-4

万元。融侨中央花园最后一批花园洋房定价最低2万元/平方米。新江东中北品阁旁的2007年“地王”项目,联排别墅预计卖3.5万元/平方米才不亏本。金马郦城多层住宅以及小高层住宅刚开工,开发商预期单价过2万冲3万。碧瑶花园二期碧瑶·御翠园,65%建筑节能,高品质精装修都注定房源价格只高不低。(下转B42版)

■活动预告

你给自家小区物业打几分 “南京小区物业满意度调查”即将启动

快报《金楼市》“物业大家谈”栏目自开设以来得到了数百件物业案例,得到了众多读者与业内人士的关注。为对南京物业现状进行全面梳理,深度剖析新形势下物业行业面临的机遇和挑战,并集中解决业主的疑惑与问题,下周三《金楼市》将重磅推出“小区物业满意度调查”。

截至2009年上半年统计,南京已有注册登记的物业公司541家,其中一级企业22家,二级企业73家,三级企业446家,实施物业管理的各类项目约1880个,总建筑面积9500万平方米,物业管理覆盖率达60%。近几年,新建的住宅小区物业管理覆盖率更达100%。物业管理服务范围的覆盖面也日益完善,涵盖了普通住宅小区、高档公寓、别墅区、办公楼、商厦、工业区等六大方面。据南京市物业管理办公室透露,目前南京物业行业从业人数已超过6万人,近两年平均每年营业额超过6亿元。在全市范围内,共有143个项目先后被国家建

设部、省建设厅评为物业管理优秀(示范)项目。

然而,在成绩的背后,物业管理行业种种问题也暴露出来了。成立于1996年的国内首个物业研究所——东南大学物业管理研究所所长黄安永就总结出了行业中存在的三大主要问题:物业管理服务质量标准和收费标准的矛盾、业主自治中的矛盾、行业发展迅猛和政策滞后的矛盾。更值得注意的是,物业管理也逐渐成为市民投诉的重要行业之一,业委会的职能发挥、维修基金的使用、车位所有权、物业侵权更成为投诉的焦点之一。

《金楼市》从未间断对物业问题的关注,尤其今年6月起推出了探讨南京物业问题的金牌栏目——“物业大家谈”最多一天能接到数百个投诉电话。为更好服务读者、促进行业发展,《金楼市》即将在全市范围内展开“小区物业满意度”调查,期待业界和市民的积极参与。

快报记者 葛九明

快报《金楼市》互动热线

025-84783628 84783545 84783529 84783663

皇册家园三期·南第
连续2月荣膺南京
楼市销售前十强

稀藏城中

109 平米精致三房的平衡美学,178 万起,让梦想照进现实



效果图

效果图

效果图

◎地段:北依新街口,东临夫子庙,环枕十里秦淮 ◎规划:城中6万平米绝版精致规模,6-11层新古典主义小高层 ◎户型:96-137平米奢适与实用主义的平衡美学,格局方正 ◎交通:300米近距离对接地铁1号线三山街站,公交网络贯通全城

HONGYI

鸿意地产 & 秦淮房产 联合出品

52232799 52232966 地址:中山南路上浮桥口

THE SOUTH ADAPTATION
皇册家园三期
南第