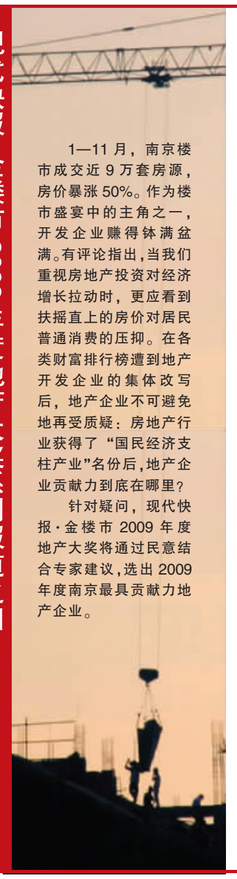
现代快报·金楼市2009年度地产大奖系列报道之四



1—11月，南京楼市成交近9万套房源，房价暴涨50%。作为楼市盛宴中的主角之一，开发企业赚得钵满盆满。有评论指出，当我们重视房地产投资对经济增长拉动时，更应看到扶摇直上的房价对居民普通消费的压抑。在各类财富排行榜遭到地产开发企业的集体改写后，地产企业不可避免地再受质疑：房地产行业获得了“国民经济支柱产业”名份后，地产企业贡献力到底在哪里？

针对疑问，现代快报·金楼市2009年度地产大奖将通过民意结合专家建议，选出2009年度南京最具贡献力地产企业。

南京地产企业角逐贡献力大奖

指标出炉——我们该表扬谁的贡献？

如何判断一个地产企业的贡献力，我们又有哪些指标可以衡量呢——

一、对就业增长的贡献。据国家统计局数据，1998年我国房地产从业人员为94万，2007年达到了166.5万，年均增长6.6%，而同期我国全部就业人员平均增速为1%，第三产业就业人员平均增速3.1%，地产企业对增加就业的推动作用可见一斑，2007年我国与房地产业相关的就业人数约1亿人。以恒大地产一家企业为例，就解决18万民工的就业问题。

二、对产业拉动的贡献。房地产在经济中的支柱地位最重要的表现之一就是上下游相关联企业的链条长，有统计表明，房地产开发对长达60多个关联产业，近300个细分行业产生拉动，据了解与房地产关联度紧密的分别为金融保险业、商业、建筑业、建材、装饰装修业、家具、家电制造业。

三、产品的贡献。这是对衡量一家地产企业贡献力最基本也是最重要的指标，这要求该开发企业的产品优质，并在消费者中形成良好口碑，通过该项目的建成，对一个片区、一座城市的整体形象产生积极拉动。

栖霞建设的江畔人家为高品质保障房工程

四、对引导健康合理消费观念的贡献，以朗诗地产为例，该开发企业在住宅环保节能技术方面长期锐意探索，在保障住宅高舒适度的同时，大幅降低建筑能耗、减少生活成本，达到国际先进水准，取得了显著的经济和环境效益。

五、对社会事业的贡献。在过去的25年中，栖霞建设在南京建成1000万平方米住宅，其中200万平方米为经济适用房、廉租房、教师公寓、中低价商品房等保障性住房项目，在楼市狂飙猛进的2005至2007年，栖霞建设发出“履行社会责任、坚持合理定价”的倡议。在楼市遇冷的2008年，栖霞建设没有跟风降价，在楼市回暖已成定局的2009年3月，栖霞建设又倡导同行“坚持合理定价，促进房市健康发展”。

当然，衡量一个地产企业的贡献力的标准还有很多，提出贡献力只是帮助我们正视一些地产企业的努力。万达集团董事长王健林早年就曾委屈地表示，地产企业对中国经济作的贡献比较多，但是得到的表扬比较少。

品牌意识——开发企业贡献力的源泉

2009年，在很多开发企业获取丰厚利润的同时，我们仍然可以寻找到具有责任感的开发企业。在2009年即将逝去之时，我们也有理由为这一部分开发企业做一次铭记。

老百姓可能说不全这些企业开发的楼盘，但大家记住了这些品牌：这些品牌缩短了消费者重复购买的周期，确保了新产品的成功入市；这些品牌增强了占有和保持市场份额的能力；这些品牌使得企业开发实力更高、可持续开发的能力更加稳定；更重要的是，这些品牌保证企业内外稳定一致的信息传递，提高了消费者对其的认知度和忠诚度。

应当看到，南京地产企业能有今天的成绩很大程度上正是由于成功地塑造了这些企业品牌，并进行了系统的品牌战略规划。企业品牌正在产生巨大威力，它为企业及社会创造出真实的价值，而这个价值远远高于产品本身的价值。其实企业不管规模是大是小，品牌都将使企业本身受益匪浅。小型企业做品牌，能够明确发展方向，迅速提升知名度；中型企业能够在扩大市场份额的基础上提高美誉度和忠诚度，逐步培育在市场上的强势地位；而大型企业能够扩大企业的行业影响力，稳固并保持在市场上的话语权和领导作用。这些也正是开发企业贡献的源泉。

本次年度评比中，我们特别关注城市化进程与房地产业发展脚步，我们认真寻找沉着、坚定且富有勇气与贡献力的地产行业翘楚，寻找那些为地产默默奉献的力量与人物。

快报记者 葛九明

朗诗倡导的科技节能居住理念深得人心

2009代言楼盘调查报告之民生楼盘

楼市还有谁亲民？

房价一路上涨，越来越多的人担心买不起房，越来越多的刚性需求购房者要问：现在还有民生楼盘吗？作为最大民意的体现，金楼市2009年度地产大奖评选代言楼盘调查报告率先聚焦民生楼盘，探讨刚性需求者当下如何实现置业梦。

大众选择 江北民生楼盘最受欢迎

虽然今年南京房价涨幅明显，然而今年南京真正成持续热销的楼盘还是价格相对较低的民生楼盘。截止到11月，南京网上房地产数据显示，人围现代快报·金楼市2009代言楼盘评选的民生楼盘表现尤为突出。

其中，江北的天润城、明发滨江新城、旭日爱上城、天华硅谷和威尼斯水城的销售套数最多，最高的天润城今年已经售出2000多套。另外，江宁的南方花园、百家湖国际花园和合家春天，城南的时光口韵、万科金色里程和先锋青年公寓，城北的佳邻美居和城东的钟山晶典、东郊小镇等楼盘也表现突出，进入南京月度销售套数前10名。

这些楼盘大部分售价在4000–8000元/平方米左右，少数单价较高以中小户型为主。相比同区域内其他楼盘，综合性价比突出。事实证明，低总价、中小户型房源最具亲和力，是拆迁、首次置业、结婚等刚性需求者的首选。

最新趋势 地铁盘品牌盘成新选择

从区域来看，房源充足价格较低的江北大盘是今年刚性需求者的首选。不过今年以来，部分地铁盘和品牌楼盘正对江北低价盘发起冲击。1–4月，虽然单价7859元，但是江宁的地铁盘南方花园销售了673套；虽然单价已近万元，今年地铁盘时光口韵和钟山晶典仍两次进入今年月度销售榜前10名，地铁新盘先锋青年公寓9月销售量第二名。新盘万科金色里程则凭借强大的品牌号召力，9月底第一批房源一推出就销售一空，占据次月销售榜第二名。

从产品定位来看，盈嘉合家春天、万科金色里程和先锋青年公寓等定位精准，青年社区赢得了不少首次置业的年轻人的青睐。业内人士分析指出，随着地铁一号线南延线和二号线开通的临近，地铁盘只要户型控制得当，总价能有所控制，会受到更多刚性需求者的欢迎。

房源搜索 三个平价板块价格实惠

江北和江宁是传统的刚性需求者的首选，然而近期这两个区域的房价却一路飞涨，那么南京还有哪些地方有较低价格的高性价比房源？从目前市场情况看，城南板桥新城、城北尧化门和城东麒麟镇房价相对较低，12月将有金地自在城和盈嘉香榴湾等新盘上市。

相比目前主城到处都是单价过万的情况，这三个板块7000元/平方米左右的价格相对较低，然而这些板块却有不少高品质楼盘。位于城南板桥新城的金地自在城是金地集团在南京的第二个作品，其河西的金地名京已是南京高档楼盘的代名词。城北尧化门则已经聚集了栖霞上城风景、新城邻里等品牌楼盘，赞成佳邻美居11月则已经热销186套，盈嘉香榴湾的推出将进一步带动该板块的发展。城东麒麟镇附近则聚集了麒麟山庄、东郊小镇和东成天骄等一批高性价比的民生楼盘。它们或许将成为刚性需求、首次置业者不错的选择。

快报记者 文涛

[读者声音]

“首次置业要考虑的最重要的两个因素是房价和交通，偏远地区的地铁盘不仅总价低，而且交通方便，应该作为首选。”

——读者陈先生（今年3月，他买了一套江宁东渡国际青年城的房子）

“买房子关键是把握时机，随大势观望、抢房都不行。要结合自己的实际情况，遇到合适的房子一定要果断出手。”

——读者赵小姐（夫妇俩都在在宁南工作，今年9月购买了城南的万科金色里程。）

南京哪些还有高性价比房源 快报记者 顾炜 摄

[专家建议]

选择时机首选交通

即使是首次置业，现阶段也不是一个好的时机。特别是江北河西等地房价虚高明显。建议在市场恢复正常秩序，寻找时机出手。

首次置业者作为普通上班族，交通是否便利对生活质量的影响非常大。江宁和城北的地铁盘值得考虑。可以先选择面积较小，总价较低的小户型作为过渡，在根据自身情况进行改善。

——南京福舍投资顾问公司总经理史东

首次置业三种方案

第一种选择：在主城购买一套生活配套全面，且房价不高的老房子。主城老房子生活交通均便利，教育资源配套好。

第二种选择：在江宁购买一套地铁楼盘。

第三种选择：在江北购买一套地铁楼盘，等待地铁配套到位，同时在主城租房住。主城租房保证生活质量，同时享受未来江北房产升值。

——（我爱我家市场部经理舒莉莉） 快报记者 文涛

[特别提醒]

为保证评选客观公正，《金楼市》开通了维权热线。2009代言楼盘最初的候选名单为今年在售的百余家楼盘，目前，根据广大读者反馈的建议，组委会已对候选名单进行了筛选，剔除了部分存在质量问题，违规操作的楼盘。此外，贡献力楼盘的候选名单位也已公布。组委会欢迎广大读者继续监督，读者的举报将作为此次评选的重要参考依据。

热线电话：84783545 84783663 84783529 84783628

珍珠泉9号 双公园成就顶级别墅

珍珠泉9号，坐落在省级旅游度假区珍珠泉公园内，是建在公园里的别墅项目；项目外围是国家级森林公园——老山，因此也可以说，珍珠泉9号是独享双公园的项目。

享誉世界的观澜湖国际别墅社区，以其顶尖的高尔夫球场吸引了各界名流纷至沓来。珍珠泉9号，采用半庭坊建筑设计风格，与观澜湖国际系出同门，堪称国际化设计的大手笔制作。有专家提出，最佳的居住区域应该与城市中心既有一定距离又相互联系，在自然与繁华之间的黄金分割点上。而珍珠泉9号正是处在这样一个黄金分割点上，15分钟轻松对接主城。项目还配套准五星级大酒店与国际标准高尔夫球场。据悉，珍珠泉9号的样板房已接近工程尾声，近日内即将公开。

同曦集团 竞得“城东大三角”地块

11月同曦地产以5.2736亿元成功竞得南京市江宁区“城东大三角”项目地块。这一项目的竞标成功，标志着同曦投资集团在新一轮的开发中又将走上一个新的台阶。

“城东大三角”地块号：N02007G112，用地面规划面积62982平方米，建设用地面积56589平方米，容积率3.4，为二类居住和商业办公用地；该项目地块坐落于南京江宁区东山街道，东至烟草局办公楼、西至天印大道、南至金箔路、北至上元大街。交通便利，是未来江宁城区的主要发展区域，其发展潜力和价值不可估量。