

(上接 B25)

“从目前的情况来看,8000元/m<sup>2</sup>以下房源已从城东淡出。”

### 房价飙高

网尚房地产提供的城东在售项目均价为:长发锁金村项目 18000 元/平方米、新世界花园 14500 元/平方米、紫金南苑 13000 元/平方米、钟山美庐 13000 元/平方米、山水风华 12000 元/平方米、栖园 10000 元/平方米、天泓山庄 10000 元/平方米、宏图上逸园 9200 元/平方米、紫金南苑 8800 元/平方米、其中,亚东城房源已销售至最后阶段。(因部分项目未取得物价批文,

因此上述价格仅供参考)

从明年待上市项目的土地楼面地价可以勾勒出未来房价的大致轮廓。其中,韦陀巷的中冶钟鼎雅居楼面地价高达 6905 元/平方米,最保守预计的售价至少在 1.2 万元/平方米以上。仙林湖三地块楼面地价 5700 元/平方米左右,业内人士预计未来售价近万元。当然,这样的价格预测已包含了开发商丰厚的利润在里面,实现前提是市场继续供不应求。

### 景观独好

“公园物业大致能概括城东住宅的基本特征,但仍不能道尽其中好处。”

公园物业体现在公寓产品中,表现较突出的有东方天郡,与天泓山庄一脉相承下来的精致优雅的社区景观成为不少大学城教授爱上这个社区的主要理由之一。

当然,城东的低密度住宅最值得称道。低于1.0的别墅级待遇,丰厚的山水资源,大牌的全国型开发商,钟山风景区的稀缺地段,都为这里低密度住宅增添了一个光环。

此外,城东的别墅拥有

南京楼市无可复制的自然和人文优势,比如高尔夫球场、马术场、按项目负责人自己的话说,就是“其他板块的别墅再豪华,也无法和我们构成竞争”。

城东目前集聚的重量级开发企业有招商地产、中冶置业、新加坡国浩、南京交通置业、南京建发集团、金基、长发、亚东、栖霞建设、南京高科、荣盛发展等等,其中以上市公司为多。

### 记者点评

仙林与麒麟的交通难题,杨庄的人文缺乏,以及上述所有地段的商业、金融、休闲、娱乐设施配套问题,目前是板块内购房者反映最为集中的不利因素。针对这一问题,开发商认为,以目前的房价水平,买的正是发展前景。因此,房价如果短时间内提速太快,必将大大削弱板块的竞争力。

网尚研究机构认为,实际上城东居住资源并不缺乏。影响未来房价走势的因素将包括宏观政策、开发供应节奏、人们的心理预期等等。在政策调控和对未来的不确定预期之下,城东项目的独立生存能力将在未来一年得到充分表现。

快报记者 刘欣

## 岁末楼市调控时专家提醒

# 在正确的时间地点买正确的房

[当前行情]

2007年先后推出的“一房一价”政策以及逐渐收紧的房贷风暴对于楼市的冲击力显而易见,由南方而来的楼市拐点在近期也席卷到南京。近期,除江宁外,南京各大板块的成交和认购量都很少。虽然开发商纷纷加大推盘力度,可是量增的同时价却出现不同程度的调整,打折优惠,一口价,甚至是直接降价,市场风向似乎顷刻逆转。

调整和降价究竟会持续多久谁也说不清,众多业内人士表示,2008年的楼市将会进入一个平稳的调整年,整个房地产的稳步向前的走势不会发生变化。对于那些刚性购房者如何紧抓机遇,在正确的时间正确的地点买到正确的房子?记者特别邀请数位专业人士为购房人指点迷津。



漫画 俞晓翔

[专家点拨]

### 沿着地铁三号线买房早吗?

一号线已运行,一号南延线、二号线都在建设。这两条线路确定的消息不胫而走之时,南京地铁楼盘的价值已被不断放大,沿着地铁沿线去买房也成为重要依据。眼下,已经拥有明确规划的就属地铁三号线了,目前相关部门已在上报国家相关部门审批,争取2008年开工。我爱我家市场研究中心分析认为,在南京买地铁房的原始股非三号线莫属。

记者了解到,三号线将连接江南、江北,南起于规划中的南京南站,然后沿宁溧路北上,经长乐路、建康路后再沿太平南路、太平北路一直往北,经南京市政府到新庄再折向西北,从南京长江大桥下过江,最终到林场站。三号线作为一条过江线,加强了主城、新市区、新城之间

的连接,直接连接区域对外交通枢纽南京站、南京南站和禄口机场,对江北和宁南都将起到极大的推动作用。

我爱我家市场部研究发现,除了主城区三号线周边新房较少外,边缘区域还是集中有不少性价比比较高的楼盘。在京新村站附近,可以选择超级大盘天润城、旭日上城等;浦珠路站周边有明发滨江新城,威尼斯水城,幸福美地;城北的五塘村站,目前在售的有金域中央、旭日景城。城南一带,大明路站处于大明路与宁溧路交界处,附近以2000年以后的新房为主。而南京南站附近,因为亚洲第一大站2009年在此建成,这里将成为南京另一个商贸副中心,最直接接受辐射的可能是岔路口板块。

### “暗降”房酝酿多大机会?

旭日上城 12月1日-2日加推数百套新房源,均价5000元/平方米左右,开盘优惠9.7折,其中还特别推出若干套3699元/平方米的特价房。苏宁天润城也推出重磅优惠;海德北岸甚至打出买房最高优惠“5.5万元”的诱人广告。

紧接着,河西、江宁、仙林不少楼盘上市都有或明或暗的折扣出现:融侨中央花园一次性付款打97折、纯商业贷款打98折。第七大道原来均价为1.05万元/平方米,但根据首付的不同,除总价享受96折优惠外每平方米再降80-120元;刚开盘的银河湾福苑也有不同的折扣优惠。

一位业内人士透露,近期到南京不少楼盘去买房,很多开发商都会给不同优惠,虽然有些不对外公开,但是现场可以“沟通”。业内人士提醒,其实有刚性购房需求的人没必要观望,楼市火时买房买不到,可是现在海量房源可以挑选且房价相对理性,是一次购房的好时机,这些打出不同优惠幅度的楼盘都可以作为考虑对象。

快报记者 费婕

# 圣诞压轴钜献

# 明日璀璨公开

【金城丽景4期『优景单位』】  
12月22日盛大开盘

**58577999 \ 58578999**

■ 区位: 金陵国际城南核心区最后的绝版地; ■ 规划: 仅用22%的土地建了建筑,了解居住人更多生活享受; ■ 建筑: 法式风情建筑,秉承新古典主义建筑理念; ■ 景观: 中央水系环绕,近40%的高绿化率,彩色换景让您心情舒畅; ■ 交通: 131、132、134、150、151、159、402、406、614、628、650、651、652、653、654、655、656、657、658、659、660、661、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、849、850、851、852、853、854、855、856、857、858、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、869、870、871、872、873、874、875、876、877、878、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892、893、894、895、896、897、898、899、900、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、927、928、929、930、931、932、933、934、935、936、937、938、939、940、941、942、943、944、945、946、947、948、949、950、951、952、953、954、955、956、957、958、959、960、961、962、963、964、965、966、967、968、969、970、971、972、973、974、975、976、977、978、979、980、981、982、983、984、985、986、987、988、989、990、991、992、993、994、995、996、997、998、999、1000

售楼中心: 南京市大桥北路33号

开发商: 南京新锦都 规划设计: 法国喜都 行销代理: HOLY 弘壹地产顾问 宁房网备案200700923号

07年压轴钜献,中心景观组团,全面接受预约。

**推荐户型**

建筑面积: 约87m<sup>2</sup>

近10平米超大弧形观景阳台