

聚焦南京楼市“2万元”现象系列报道之一

2万元/m<sup>2</sup>

# 是市场突围 还是一厢情愿

■编者按

## 这边价格战正欢 那边叫价过两万

2万元/平方米,放在之前的任何一个时间段,大家都会觉得是不可思议的。更别说在今年这个环境下:易居中国研究机构对南京房地产市场的监测显示,今年一季度南京房价环比下降2.6%;4月以来,房价大战再升级,价格战的硝烟早已从江北燎原到了江南……

然而,就在很多人认为楼市盘整期已然到来,房价即将步入下行时,另外一个奇怪的现象出现了——南京不少楼盘高调突破了2万/平方米:金鼎湾国际二期叫价2.1万元/平方米,长发无底叫价2.5万元/平方米,锋尚最近单价已近3万元/平方米……这的确有点让普通老百姓摸不着头脑。但业内将这一现象戏称为“长江路九号效应”。这是因为去年长江路九号叫价1.9万元/平方米,将南京房价推向新高后依然畅销。

实际上,据记者了解,此前南京大多数豪宅的日子并不好过。

南京网尚房地产研究机构曾发布《南京豪宅研究报告》,称近两年内南京豪宅上市量将高达52万平方米,严重供大于求。有业内人士称,开发商“马不停蹄地奔向大户型、豪宅”,与之相伴的将是“马不停蹄的忧伤”。与之相印证的是,此前预计将卖出超高价的一批顶级豪宅均在大礼相送,变相降价。

那么,这一段时间以来,叫价2万元/平方米的开发商是怎么考虑的?他们将以什么样的产品叫板遇冷的市场?这样的价格,购房者是否愿意买单?作为南京最具权威的财富地产杂志,《金陵市》有责任对这一问题进行系列深入探究:2万元/平方米,对南京楼市来说,是预示着真正豪宅市场形成的突破口,还是开发商宣传定位的一厢情愿。第一期,先让我们来看看,究竟是哪些楼盘在向“2万元/平方米”这个目标吹响号角。

## 修炼内功助推房价“破2”

“金鼎湾国际敢于叫出2.1万元/平方米,底牌是新街口商圈的地段。”南京网尚房地产研究机构市场研究部主任金涛毫不避讳。建设部3A级认定、精装大宅一直是金鼎湾的宣传卖点,但在多数业内人士看来,支撑开发商喊出高价底气的,是其真正难以复制的地段。

而没有金鼎湾这么好“先天条件”的,旨在通过把产品“玩”出境界,吸引真正高端的人群。

近期“玩”得最“有声有色”的,莫过于长发地产麾下的无底。五一期间德基广场内的长发品牌巡展上,橱窗内一位素衣长衫的古装女子象征了无底的气质,欲隐还休半遮面,复古,典雅。人们知道的是,这座仅80户的低密度

新徽派建筑半藏在紫金山东麓、玄武湖西岸,是层层退台式的多层+小高层组合,有独立入户通道,集古典的庭、堂、院等元素于一身。2006年拿地时无底地块的楼面价格就达到6359元/平方米,无底的售出单价将在2.5万元。

据了解,地段良好的万科·安品街项目正在前期规划中,将在2009年正式启动。据消息人士透露,“传世府邸、千万豪宅”是目前产品研讨的大方向。同样地段惹人的中海·凤凰西街项目被人“寄予厚望”。有业内预测,这座总建筑面积50万平方米的大型社区一旦拆迁完毕投入建设,就很有可能是香蜜湖档次的产品(目前深圳香蜜湖1号单价在8万元/平方米左右)。

## 沾上科技边卖出超高价

早在2006年开盘时锋尚国际公寓的单价就已达1.7万/平方米,2007年攀至2.2万元/平方米,如今已在3万元/平方米左右。因为采用了零能耗的建筑节能技术,南京业内纷纷称之为“特殊产品”。而记者在采访中发现,不少新楼盘纷纷从不同角度琢磨产品附加值以达到与锋尚相媲美的地步。

相比其他豪宅,城开在北安门街的御园项目要低调得多。不过记者获悉,计划于年内上市销售的城开御园,也是一记重磅炸弹。城开御园位于紫金山南,明故宫遗址以北,是一座总建筑面积3.1万平方米的小高层社区。该项目在建筑中运用了健康、节能等高科技系统。据透露,御园所采

用的地源热泵系统、置换式新风系统、封闭式保温隔热外围护系统等均源自德国,其技术标准要高于目前南京市场上已有的节能科技住宅。虽然没有透露最终售价,但锋尚、朗诗等产品价格无疑成为其定价的标尺。

实际上,未来南京市场上瞄准建筑节能科技的楼盘不止一家,且几乎均以“豪”字定位。曾在拿地时与北京首创激拍158轮,最终以13.55亿拿下三汊河地块的交通置业最近正寻思怎样提升产品品质和价格。据了解,三汊河地块毛地的楼面地价已达4000元/平方米以上,如果算上巨大拆迁成本,仅地价就有可能达到8000-10000元/平方米,如果再算上建安、营销等费用,成本将非常可观。据传,交通置业很可能会采用成本昂贵的建筑节能技术提升产品含金量。

同在下关滨江板块还有一处准豪宅项目——天正小桃园地块。刚拆迁完毕的天正小桃园地块现场正热火朝天,虽然距离上市销售还有一点距离,但据天正集团办公室主任顾红艳介绍,整个小区将是4-6层的低密度住宅,地块周边山、水、城、林的自然资源优势也决定了这是一处顶级公园地产,其定位不会比锋尚差。

[欢迎参与]

产品之战还是品牌之战?未来两年南京楼市的豪宅市场将真正进入超豪华的厮杀阶段?尽管如此,业内分析人士多数认为,南京房价超过2.5万/平方米有点难。对于这一问题,你的观点是什么?

欢迎拨打参与热线:84783545 84783529

THE ARCH  
中海·凯旋门  
THE ARCH

尺度至臻 生活之上

# 七大功能模块

# 45m<sup>2</sup>

- 风尚客厅
- 奢享主卧
- 百变书房
- 阳光独立厨房/卫生间
- 全功能生活阳台
- 赠送约6%面积
- 首付最低至两成

中海地产

连续3年被评为中国百强企业综合实力TOP10第一名

贵宾专线:(86-25)83338899/83338811

体验中心地址:中山北路与东妙峰庵交汇处项目现场

景观设计:阿尔塞林国际(香港)有限公司;雕塑设计:深圳埃克斯那木建筑艺术设计有限公司;营销顾问:中百达(南京)房地产经纪

本广告和宣传资料仅供参考,不作为要约,不构成要约邀请,最终以合同为准,请仔细阅读文件及向专业人士咨询。



长江路九号率先将南京房价推向新高

快报记者 管新婷 摄

快报记者 杨连双