

主城大宅领涨南京楼市

“踩盘三人行”第四季:探访三“金”楼盘

第一站 金鼎湾国际

有一说一的顶级豪宅

【踩盘背景】

江苏省首家精装修住宅示范小区;南京唯一国家建设部认定3A住宅……3月24日,金鼎湾国际最后两栋房源开卖,均价为2.2万元/平方米。相比去年,价格涨了1000元/平方米。业内传闻,10余天,项目销售过2亿。

【基本信息】

位置:建邺路与红土桥交会处鼎新路88号
规模:占地面积2万平方米,建筑面积8万平方米,二期由四栋精装修高层组成。

交通:地铁一号线张府园站,80路、28路、82路等多条公交线路经过。

发售:在售主要为二期03、04栋房源,户型为90平方米左右的两房,120、130、140平方米三房,160平方米四房及200平方米以上跃层,均价2.2万元/平方米;04栋豪装135平方米三房约1.8万元/平方米起。

【踩盘日记】

沿洪武北路往南上白下路后,老远就能看到建邺路左侧高楼上悬挂的“金鼎湾”几个大字。进售楼处前,编辑部的记者编辑有点惴惴不

安:“我们怎么看也不像买豪宅的,人家不会不接待吧?”然而我们担心的局面根本没出现,置业顾问接待热情。不仅对我们的提问一一解答,而且对敏感问题毫不避嫌。

记者:“第四栋为什么1.8万元/平方米起?”

置业顾问:“那栋房子南面面对的是一些老居民区,因此便宜点,不过这片区域以后会进行改造。这栋房子我们特地设计了北阳台,可以同样享受小区景观。”

记者注意到,在沙盘旁边有一个小展板,上面清楚地写明了项目的不利因素。随后,我们参观

了二期的接待大堂和部分社区实景:华丽的接待大堂,大堂二楼的VIP餐厅,小区水景里游弋的金鱼,楼与楼之间毫不压抑的宽阔空间,朴实无华自然惬意的景观……

【铿锵三人行】

专家——
位置无可挑剔,配上其高品质,可以说是南京难得的好社区。通常情况下,高层都会给人压抑、空间狭窄的感觉,采光通风也难以解决。但是在这里,两栋楼之间不仅不压抑,而且感觉视野开阔。他们从一个空间当中分出一个大型院落,包含景

观、会客室、阳台、花园等,景观设计把空间丰富起来。

135平方米的房设计大气经典,在保证了大开间、总面积控制的基础上做到了三房朝南(两卧室一客厅)。90平方米的两房位于中间位置,客厅原本处于凹槽中,采光通风存在问题,但是在整体设计上其两侧的房子是向北凸出的,这个问题也得以解决。会客大堂的设计方面,从人的实际需求出发,设计了VIP餐厅,充分考虑到了业主的商务需求。——杨海 南京民用建筑设计研究院有限责任公司主任建筑师、

国家一级注册建筑师 购房者——
地段闹中取静,品质感也很强。——孙先生

《金楼市》——
真正的高档社区,地段、品质、服务缺一不可。该项目是三方面接近完美的融合。——文涛 《《金楼市》》城中首席记者)

3A级的住宅标准是什么?走进金鼎湾国际之后你会处处感受到这个楼盘的与众不同,只能意会无法言传的品质感。——费婕 《《金楼市》》河西首席记者)

楼市回暖,价格飞涨。这是此次《金楼市》编辑部踩盘的最大感受;这三家“金”字打头的楼盘价格分别涨了1000元-3000元/平方米不等。本次选择的都是单价过万,总价数百万的改善型高端住宅。价格涨了,品质如何,我们一探究竟。本版采写 快报记者 文涛 费婕 漫画 俞晓翔



■小贴士
“踩盘三人行”继续招募
想跟我们一起踩盘吗?最想看哪家楼盘?最想了解这些楼盘哪些细节?欢迎与我们联系(报名时请留下联系方式)
热线电话:84783545 84783529 84783628 96060
邮件地址:kb-jls@163.com

品质没得说 涨幅有点高

【踩盘背景】

第一季度主城销售TOP10榜单上,金地·名京分列成交套数第三名以及成交金额第四名。在去年11月23日首度公开一期房源后金地·名京二期4月12日低调公开,预计最快5月正式开盘。但四个多月的时间房价最少涨了2000元/平方米。

【基本信息】

位置:建邺区集庆门大街以南,云锦路以东
规模:项目总建筑面积20万平方米,规划有住宅、酒店式公寓、商业、会所、幼儿园等复合型物业。
交通:68路底站,距在建中的地铁2号线集庆门大街站点仅600米
发售:4月12日南京金地·名京公开二期首批2幢房源,主打149平方米精装三房及四房,10号楼88平方米毛坯两房。

【踩盘日记】

即便是周二工作日的下午,金地·名京的售楼处还保持着不错的人气,看房咨询的人络绎不绝。目前项目重点推出的是4号楼和10号楼,相比一期而言,这两栋楼位于小区东侧,户型有更多创新。随着二期户型

的公开,金地·名京2000多平方米的运动会所也将同期开放,这里有琴房、小型影院,多功能厅以及游泳池。

记者注意到,此次推出的两栋楼,相比金地·名京一期毛坯均价1.1万元/平方米,精装修均价1.38万元/平方米,二期无论是毛坯还是精装修的价格都至少上涨2000元/平方米。就总价而言,购房人现在买房也至少需多付10多万元。

目前,在样板房间记者看到,88平方米获赠了一个设备平台,装修一封闭就多出一个空间;149平方米三房南有阳台,北有人户花园,开发商运用了“双套房”理念,在次卧室北侧隔出的储藏空间巧妙地打造出一个“大套房”,在大套房之内又有主卧室和主卫以及储藏空间组成的“小套房”,这样一来,外部动空间(厨房、餐厅、客厅)与内部静空间完全分离,充分保证了私密性。

【铿锵三人行】

专家——
从整个小区来看,金地·名京的小区规划是线性排布的,一眼看上去所有的楼盘分布都是直线。从样板间来看,88平方米两房巧妙利用设备平台这一空间,给购房人带来不小实惠;149平方米“双套房”设计在大户型里也堪称完美;195平

方米四房却暴露出一些缺点:进深太长,所有房间沿着一个长条过道两侧分布,由于没有留白空间,感觉拥挤,此外,赠送的地下室天井有些狭窄。不过,所有样板间全部为实体样板间,对于购房人来说所见即所得,这是一个优势。但有一点,置业顾问介绍说,所有房源层高均为2.8米,但样板间现场给人感觉有点压抑。

——杨海 南京民用建筑设计研究院有限责任公司主任建筑师、国家一级注册建筑师

购房者——
在所街卖1.5万元/平方米的价格让人有点难以接受,但是话又说回来,看了一圈之后才发现南京好房的确太少。——朱先生

《金楼市》——
楼市刚回暖,开发商涨价之心即现。我们疑惑的是,究竟是购房人的购买力和压抑不住的需求推动了价格上涨,还是如开发商所言二期房源位置较好,所以房价才有了上涨理由?——费婕 《《金楼市》》河西片区首席记者)

金地·名京何以名动南京?之前是品牌和品质,现在可能还多了一个涨价速度。——安珍 《《金楼市》》苏州编辑)

第三站:金陵尚府

低开高走的最佳代表

【踩盘背景】

去年底,金陵尚府以8900元/平方米起的城中最低价震撼入市,取得了不错的销售业绩。今年一季度,该项目销售更加火爆,据南京网上房地产官方统计:金陵尚府位居南京第一季度主城区销售金额第一、销售套数第一。

【基本信息】

位置:白下区大光路142号,北侧为八宝前街,南侧为大光路,西侧为光大新寓住宅楼,东邻尚书巷。
规模:总建筑面积约23万平方米;一期总共7栋住宅;另有酒店式公寓、沿街商业街、写字楼和幼儿园。
交通:80路、28路、82路等多条公交线路经过。

发售:主打户型为108-136平方米的两房三房,均价1.3万元/平方米,目前剩余房源最小面积107平米。首付30%,每平方米优惠50元,首付50%,每平方米优惠100元,一次性付款98折。所有购房者赠送8888元车位的抵用券以

及价值20千克足金金条一根。

【踩盘日记】

项目正对着香格里拉和凯悦天琴两个高档成熟社区,香格里拉沿街商铺中,从酒楼到美容会所一应俱全,金陵尚府的售楼处也身处其中。虽然已是下午4点多,售楼处依然人来人往。

置业顾问介绍,今年酒店式公寓、精英商务楼以及商业街也将推出。目前,除了小区中间的一栋多层外,金陵尚府的6栋高层房源全部在售。但是,由于去年年底和一季度的热销,项目100平方米以下的小户型房源已销售一空,目前剩余房源中最小面积的是107平方米的两房。置业顾问说,社区共有800户,目前只剩下200套左右的房源。项目坚持低开高走的价格路线,开盘时1.1万元/平方米的均价现已上涨到1.3万元/平方米。去年2号楼8900元/平方米起的1楼的特价房中,类似房源现在的价格也达到了1.1万元/平方米。目前其107平方米两房总价在120万元以上。

【铿锵三人行】

专家——
社区位置和周边配套都是亮点。但楼栋布局似乎欠考虑,三栋高层都集中在小区东侧,特别是位于两栋楼中间的五号楼,楼层较低的日照不足。——杨海 南京民用建筑设计研究院有限责任公司主任建筑师、国家一级注册建筑师

购房者——
后悔年前没有买,现在价格上去了不说,户型选择也不多了。——刘先生

《金楼市》——
生活方便,价格适中,是项目第一季度表现突出的重要原因。——文涛 《《金楼市》》城中片区首席记者)

金陵尚府采光最差的一栋楼也几乎卖光了,开发商低开高走的策略正是从这栋楼开始,主城区内难得一见的9000元/平方米起售充分提升了整个项目的性价比。——费婕 《《金楼市》》河西片区首席记者)