# 新房蜂拥 招牌不只是“量”

## 城东

### 洋房公寓两不误

**看点**:紫金山麓低密度住宅成风;工薪阶层也能选到低价房

东方天郡

紫园

紫金上林苑

一直以地块稀缺、价格偏高定型的城东板块今年进入推房高峰期。

地处锁金村、紫金山西的徽派楼盘无庶将于5月中旬推出一期房源。一期房源由一幢电梯多层,四幢叠院构成,主力户型面积约140–227平方米,均价在1.8万元/平方米左右。同是徽派建筑风格的紫园内包含别墅、洋房和小高层公寓等产品类型。上林苑目前也是销售期。该项目产品有别墅和电梯洋房两种。主力销售的133–171平方米洋房,单价9500元,并送地下车库。位于徐庄软件园的翠屏紫气钟山也有“洋房+别墅”的产品,价格在8000元/平方米左右。此外,5月位于紫金山南韦陀巷的中鼎山庄也预计新推两栋花园洋房。而建发麾下的紫庐下半年也将公开。苏宁置业前不久拍下的软件园地块也计划建成“别墅+洋房+公寓”的低密度社区,最快年内销售。

在仙林,栖园、依云溪谷、山水风华等别墅项目都在5月有新房源上市销售。

但并非工薪阶层无缘于城东。东郊小镇一直走平价策略,在售的4.9米精装挑高小户型,最低总价22万元起,别墅仅78万元起。同处麒麟镇的新盘东城天骄4月25日正式开盘,瞄准的也是刚性需求人群。前段时间以“6059元/平方米起”引起关注的钟山晶典,目前销售均价约在6800元/平方米左右。

在仙林,在售的东方天郡单价约在8300元/平方米左右,有78平方米的小两房,也有126平方米三房和143平方米的复式户型。5月翠屏紫气钟山仍将有小户型房源上市,价格在7000元/方米左右。

## 城南

### 新增房源较有限

**看点**:热门楼盘都将推新房源,但是价格将有较大幅度上调

综观今年一季度,因为有雅居乐花园、君悦湖滨花园这两个热盘的存在,2009年南京楼市热销板块排行榜中,总有城南一席。今年1月1日起,雅居乐花园高调宣布上调价格,君悦湖滨等在售项目随后也上调价格,其他一些楼盘案场的优惠幅度也大大降低。

网上房地产显示,雨花台区今年以来销售的商品住宅套数已接近2000套,可售房源仅1659套。目前,该板块的可售房源主要集中在雅居乐花园、时光口韵、江东阅城中,雅居乐花园在售的有中心湖景组团上善若水的157—172平方米尊贵三房、180—190平方米豪华四房、270平方米平层尊邸,以及少量上品的53—78平方米酒店式公寓。君悦湖滨剩下10多套尾房,宏图上水园只有1楼和顶楼的房子。

君悦湖滨

据记者了解,5月城南板块新增的房源非常有限,短期供应紧缺。一是君悦湖滨会在5月中旬新推5号楼,共90套房源,户型面积为80–120平方米,由于是湖景房,价格可能会有较大幅度上调。二是明发商业广场近期将加推6号楼,产品为小高层40–70平方米的小户型,29万元起。

## 城北

### 刚需产品集中地

**看点**:规划利好有望再掀城北高潮,价格平稳更受百姓青睐

世茂滨江新城

目前,在主城区域内,无论是认购量还是成交量,城北都仅次于河西而力压其他板块。城北近期推出新房源的楼盘有:滨江有世茂滨江新城和皇冠钻石双星;迈皋桥中电·颐和家园、大地·伊丽雅特湾等地铁盘;尧化板块则有“三杰”——上城风景、新城邻里以及新上市的纯新盘赞成·佳邻美居。此外,5月中下旬,锋尚国际公寓北区70套公寓即将上市销售,总价在500万–800万元/套,单价约在2.5万元左右。另有总价2000万–3000万/套的沿河别墅也将于下半年推出。

赞成·佳邻美居

上城风景

与其他板块有所不同的是,城北板块今年的回暖除了借助于楼市大势之外,两大规划利好也将是刺激该区域未来继续走热的保证:一是下关区的城建改造;二是地铁三号线提前开工。其中,下关的城建改造计划由来已久,附近居民和开发企业对此极为期盼。据了解,这次改造计划完成固定资产投资50亿元,改造80万平方米的危旧房的同时,还将推进下关电厂、铁路西站、果品市场和白云亭市场等“四巨头”的搬迁。至于地铁利好,更是公认的升值法宝。

“五一”期间,目前除了皇冠钻石双星出家居券回馈购房人的活动外,城北板块中推出优惠活动的楼盘不多。从记者走访的世茂滨江新城、赞成·佳邻美居等多家开发商来看,这些项目的售楼处还都没有接到公司“五一”优惠的通知。

个别即将面市或上市不久的纯新盘,有望会成为“五一”城北楼市的新看点。位于栖霞区尧化门的纯新盘赞成·佳邻美居,由于户型相对合理且是多层,因此在3月推出3幢多层后就受到了不少刚性需求购房者的青睐。此外,紧靠地铁三号线的江雁·依山郡,金尧花园南侧的银河湾卓苑,都是今年五一后的看点。

## 城中

### 稀缺价值再凸显

**看点**:即将上市的新盘多集中在城中南部地区

今年城中供应量放缓,稀缺价值再凸显。

目前,中海·凯旋门目前在售的以小户型为主,均价11000元—13000元/平方米;金陵尚府100多平米的两房只剩下数十套。观城的房源从49–80平米不等,目前特价14000元/平方米左右;3月底,金鼎湾国际二期的最后两栋房源推出,其中一栋130多平米的三房18000元/平米起,其他90、130、140的房源均价在22000元/平方米左右。另外两个项目,公园里5号只剩下最后6套房源。京隆国际公寓将推出精装修酒店式公寓,主力户型在50平方米左右。

南京网尚机构的报告称,今年城中上市新盘,如蓝天绍门国际花园、金基·尚城、佳日雅苑、皇册家园三期、国信·来凤街项目等主要集中于主城南部。

金鼎湾

本版采写 杨连双 刘果 李汇丰 文涛

赞成佳邻美居 2.jpg