

# 人间四月天, 楼市小涨价

## 专家建议——还是悠着点儿

### 江北

#### 新产品价格都在提

江北楼市一季度整体均价维持在4000元/平方米左右。而近期,区域涨价迹象明显。新上市的产品都提升了相应的价格,目前有代表性的如明发滨江新城江景房达到6000元/平方米左右;大华锦绣华城三期房源均价为4500元/平方米;新盘弘阳大厦·骏馆均价为5300元/平方米,整体均价“冲五”的迹象明显。而同时期板块其他楼盘,涨幅也在300—800元/平方米。

### 河西

#### 高价房集中下半年

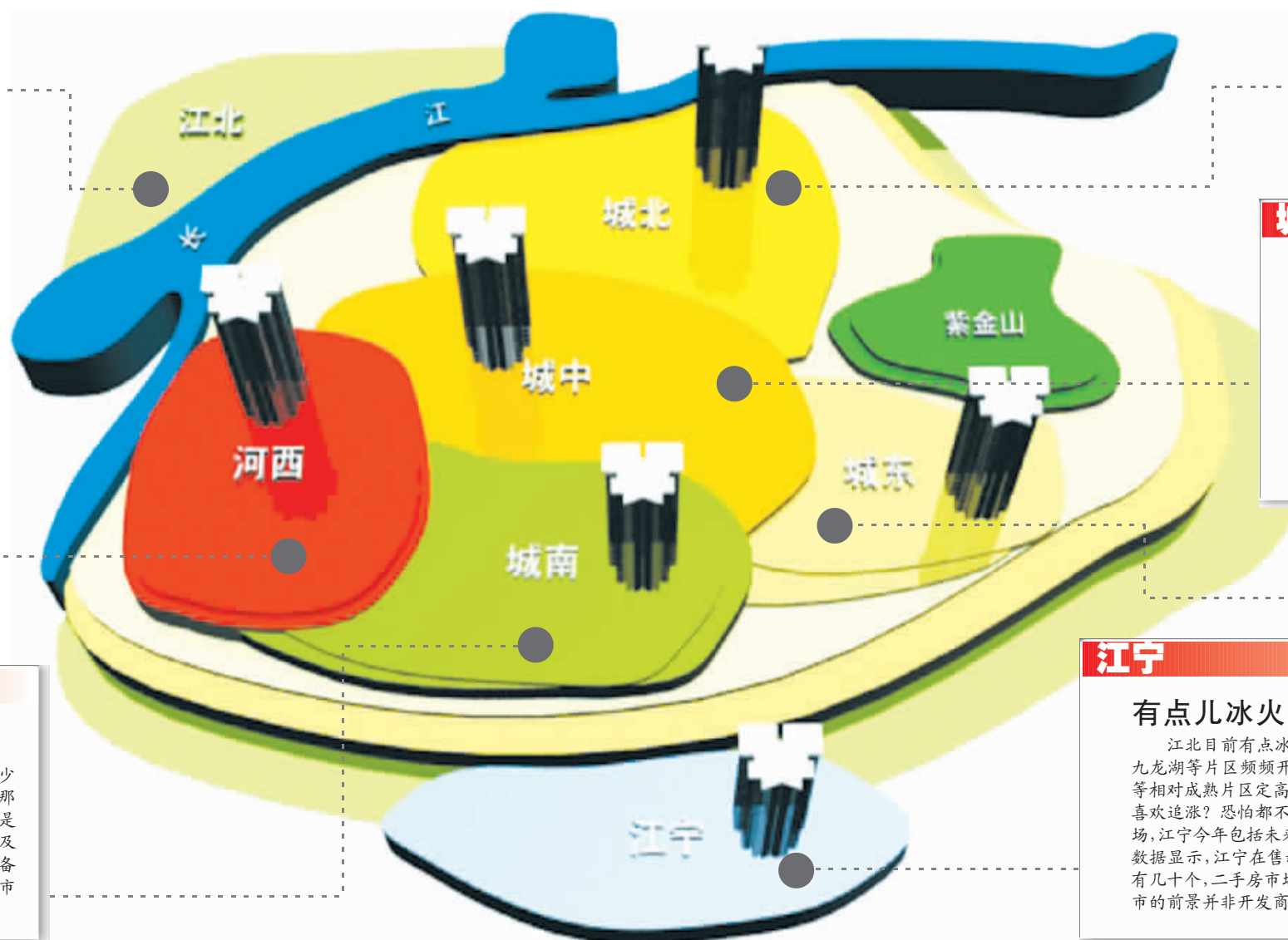
河西房价主要分三个区间:第一区间为以朗诗国际为首的高端科技住宅,均价16000元/平方米左右。第二区间为滨江东板块。金地·名京均价在14500元/平方米,万达广场国际公寓均价在9500元/平方米左右。奥体属于第三区间,融侨中央花园8700元/平方米,汇锦国际的均价在8600—8700元/平方米。

河西普通住宅在9000元/平方米上下,而高端住宅则保持着稳中有升的态势。河西规划起点高、品牌开发商云集、配套日益成熟,如果楼市整体能够保持稳定的局面,再加上下半年仁恒江湾城、凤凰和煦苑、银城·聚锦园等高档楼盘推出,河西今后将很难再找到9000元/平方米以下的房源。

### 城南

#### 房价抬头趋势明显

给人印象比较深的是,城南房价一季度里有了不少涨幅。既有像雅居乐这样高调提价的,也有像君悦湖滨那样闷头涨价的。从在售的六七个项目价格走势来看,不是涨了,就是保持平稳,整体抬头的趋势明显。火车站及地铁一号线南延线的建设是个刺激。城南板块尽管储备项目较多,但开发商似乎都沉得住气,总是零星上市,市场相对供不应求,这或许也是楼盘敢提价的主因之一。



### 城中

#### 低开高走策略奏效

去年,南京房价最高的城中板块经过了一轮明显调整,金陵尚府8900元/平方米起的开盘价和中海·凯旋门、天正湖滨花园等楼盘的特价房赚足了眼球。今年随着市场的回暖,这批楼盘价格一路低开高走。目前,金陵尚府均价达到了12000元/平方米左右,中海·凯旋门均价达11000元/平方米,天正湖滨花园均价更达到了15000元/平方米。另外一批楼盘价格则保持平稳,新城市·虹桥中心、中商万豪、公园里5号、融寓等楼盘价格与去年相比变化不大。

### 江宁

#### 有点儿冰火两重天

江北目前有点儿冰火两重天的味道,一方面东山、大学城、九龙湖等片区频频开低价,一方面岔路口、百家湖、将军大道等相对成熟片区定高价。究竟是低价更好卖,还是购房者依旧喜欢追涨?恐怕都不是绝对的。唯一有效的判断依据还是市场,江宁今年包括未来几年的整体供应量都很大。网上房地产数据显示,江宁在售新房存量超过9000套,等待上市的项目有几十个,二手房市场江宁房源的放量也在持续放大,江宁楼市的前景并非开发商宣传的那样“一片光明”。

### 城北

#### 由西向东价格递减

城北可以分为滨江区域、迈皋桥区域和尧化板区域。目前,这三个部分之间由西向东价格呈现递减的态势。

其中,西边的滨江区域由于以世茂滨江新城河、皇冠钻石双星这两个豪宅为主,达到9000—20000元/平方米。中部的迈皋桥区域主要依靠地铁一号线和周边比较完善的配套线作为卖点,这里的价格目前达到8500—9000元/平方米左右。而东部的尧化门区域,则一直是城北板块的价格盆地,同时,这里5000元/平方米也成为了主城区的价格谷底。

相比楼市低迷的2008年,今年一季度城北板块除了个别楼盘持平,新城尚座价格下降之外,大多数楼盘都有不同程度的涨幅。

### 城东

#### 论“钟山晶典效应”

城东有个怪现象:同处紫金山东麓,最贵的别墅,总价2000万元/套以上,不愁卖;单价8500元的住宅,滞销。

所以,停滞了近1年的钟山晶典3月单价降幅近2000元,以6059元/平方米起售,瞬间抓住了一大批买家,至4月底成交率已从去年的不足20%上升至35.72%,且有稳定的客户来访和成交。

钟山晶典的热销似乎与坚持走平价策略,无论丰歉年都稳销的东郊小镇印证了同一个命题:价格才是硬道理。

本版采写 快报记者 杨连双 刘果 许延正 费婕 文涛 李汇丰 李艳艳 制图 李荣荣

# 火爆抢购, 领跑江宁热销狂潮

### 紧邻地铁出口、江宁高级中学、农贸批发市场, 95m²两房纯板式一梯两户



# 5000元/m²起

五一限量特惠, 同样的优越户型, 最后的礼遇!

《广博苑》真正的地铁口楼盘, 位于江宁东山镇天印大道以东, 紧邻省重点中学(江宁高级中学)、天印山农贸市场(江宁大型农贸市场), 离地铁一号线延线【天印大道站】仅几百米。项目总占地75亩, 总建筑面积约13.8万㎡, 借鉴日本、新加坡等发达国家的社区管理经验, 着眼现代城市人居生活的新趋势, 着力打造“现代城市新型复合社区”, 将居住、健身、购物、休闲、娱乐、商务等功能有机融为一体, 最大程度方便人们的工作、生活与消费, 享受丰富多彩现代都市生活。学校、银行、医院、超市、餐饮、娱乐、休闲……成熟的主城生活配套, 无需期待政府的规划, 只有更优越的完美打造。



95m² 95㎡两房两厅一卫

## 广博苑

地铁新锐聚落

025-51196777 51191177 现场接待中心: 江宁高级中学北侧(科学园天印大道1299号) 发展商: 南京市江宁区广厦房地产开发有限责任公司 营销推广: 南京新天下

## 栖园归来不看园。新城市书香别墅

- 弥漫着书香的新城市别墅
- 一街之隔的仙林外校, 让您的孩子赢在起点
- 明智的景观尺度
- 适宜的居住层落
- 200米的地铁生活, 随时可享
- 中度的城家距离
- 智能化科技, 生活智慧无处不在

栖霞建设 25载征程 品牌指引家的方向

栖霞建设 CHIXIA DEVELOPMENT 栖园 MOOD RESORT 新城市书香别墅 8436 3333  
项目地址: 仙林大学城中心区(仙林外校旁)