

# 岔路口难寻单价低于6000元的房

日均卖房300多套,经过三个月的稳步提升,南京部分板块的房价已经在开发商半真半假的涨价吆喝声中慢慢接近了2007年的水平。在这期间,江宁区岔路口板块算一个。

记者获悉,在5月新一轮房源上市时,开发商已把房价提到6500元/平方米以上,直冲7000元/平方米。房价从7000元/平方米调到6000元/平方米,足足用了一年多时间,而涨回去只用了2个月时间。

## [观察]

### 新房源直逼7000元

如今,在岔路口板块在售的楼盘中间,已经很难找到6000元/平方米以下的新房源了。3月28日,爱秦湾推出66套多层房源,均价6500元/平方米。4月中旬,国信秦淮绿洲推出1栋小高层房源,分布在三期108幢,约60多套,户型面积在91-137平方米,实际成交价格达到6300元/平方米,比之前5700元/平方米的价格提了不少。

此外,金王府现在价格已从开盘时的5800元/平方米涨到6300元/平方米;左邻右里目前在售均价也在6500元/平方米以上;南方花园瑞阳居在售的35-80平米地铁小公寓,总价20万起,挑高5.2米户型价格多在7000元/平方米以上。

记者走访发现,由于一季度销售飘红,岔路口在售的楼盘几乎都选择在四五月加推房源,新房源报价在往高走。爱秦湾5月1日将推出最后3栋楼,主力户型为90平方米两房和120平方米三房,均价不低于6600元/平方米。与之毗邻的国信秦淮绿洲已领取94-108栋叠

加(户型191-200平米)和106-107栋小高层的预售许可证,近期推出的价格也不会低。

至于该区域几个成熟楼盘,价格则更高。以岔路口板块关注度最高的左邻右里为例子,该楼盘5月将推出四期最后一批房源,虽然开发商只称价格在6500元/平方米以上,但知情人士透露,这批房源的均价将达到6800元/平方米。包括南方花园在内,近期也将推出一批38-88平米、层高6米的“空中花园挑高房”。业内预测,这批房源的价格可能冲到8000元/平方米。

### 二手房主报价底气足

不仅商品房价格蹿高,二手房市场上岔路口板块的报价更高。多家中介公司统计数据,3月以来,岔路口天地新城、明月港湾、左邻右里等代表次新商品房的业主都将房价报到了7000元/平方米。

“而从实际成交情况看,3月江宁二手房成交价也比去年11月上涨近400元/平方米,这主要靠岔路口房源的拉动。其中,河定桥一套挑高精装房,更卖出了10690元/平方米的价格。”

满堂红江宁店的一位负责人告诉记者。

他透露,这套单价过万房源面积为31平方米,总价高达33万元,是4.9米的挑高户型,位于河定桥边上。“挑高户型,一层做两层用,这只是单价破万元的一个因素,更重要的是小区位置及配套等综合因素。”他分析说,这个小区到在建的河定桥地铁站步行只要两三分钟,而且邻近欧尚超市,交通生活很方便。

我爱我家江宁区域经理蔡志刚说,年前的半个月是市场最低谷,岔路口甚至出现了5000多元/平方米的房子,而现在天地新城二手房成交价已达到6500-7000元/平方米,部分房主的报价更不用说了,大有2007年时的底气。

## [思考]

### 开发商是否过于乐观了?

根据记者回忆,2007年的最高峰时,岔路口新房源的价格也就在6500-7000元/平方米,部分二手房价格冲到7500元/平方米。对比之下,不难发现,如今的岔路口板块的新房价格已悄然蹿回了2007年。

“现在的岔路口与当时唯一不同的就是,如今不需要

托关系抢房罢了。由此联想到南京其他楼盘的高调提价,不免有疑问:南京有些开发商对后市是不是太过于乐观了?”对此,江宁东山板块内的一家开发商的负责人直呼看不懂如今的市场了。在他看来,自己的项目与岔路口宏运大道的几个楼盘也不过1公里的距离,除了离地铁远了点外,配套、环境都不比其逊色,这至于形成1500元/平方米的价差吗?

采访中,岔路口板块的开发商无不谈地铁南延,谈火车南站,包括近期公示的“南部新城规划”。“从长期看,宁南和岔路口的房价的确存在上行的空间,但南部新城尚在规划之中,其具体实施还没有排出准确的时间表,短期内还无法对片区的房价产生明显影响。”如城南一楼盘的营销副总所言,商品讲求“市价”,否则就是透支。

“销量回升之后,价格稳住或适当上涨都是正常的,但通过短短两个月的时间就将一年的房价下行空间平衡掉,似乎不够理性。”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚提醒说,当前经济形势并不明朗,开发商如此提价方式有可能挫伤刚刚复苏的市场需求,对于市场健康发展不利。

快报记者 刘果

## ■别墅播报

# 南京高端别墅联合展 五一亮相德基广场

山水水、绿城·南京玫瑰园将在5月1日至3日在南京德基广场参加“南京高端别墅联合展”,届时,你可以亲临展会现场感受山水水的独特魅力,见证绿城别墅品质,体验绿城·南京玫瑰园二期法式大宅。更可去项目现场体验震撼,诚邀品鉴。

### 山水水推出珍稀16席 中心水景别墅

四五月间,春意盎然,作为南京高端别墅标杆的山水水别墅一派生机勃勃。

山水水一期半岛组团已经有80栋别墅交付,一个完整的高端别墅社区已经呈现在眼前。近日山水水又推出中央蓝溪组团的中心水景别墅。这次推出的别墅仅16席,是蓝溪组团的最好位置的单位,也是山水水仅有的16席。每一栋别墅都可以享受到中心水景,可谓绝对稀缺。

中央蓝溪组团以中心水景一条长约300米的溪谷为重点,水系沿中心蜿蜒穿行,原生溪谷水景随季节的变化不断更换出不同景色。最难能可贵的是中心水景的16栋别墅,这16栋别墅依次坐落于溪谷之畔,是整个社区中罕见的被水景环绕的建筑。置身于此,静静地感受溪流,繁花,水草,林木带来的清新与悠然,在这

里,溪谷的山石,溪谷的水草,溪谷的水流,亦足以令人感动。而在宽阔的庭院内,山水交映,繁花似锦,美不可言。

### 绿城·南京玫瑰园二期 法式大宅倾献南京

南京别墅不乏国外的经典风格,然而真正的法式大宅在南京却鲜见踪影,尤其是宫廷风格的法式别墅。原因在于,这类别墅最早是为法国贵族而建,对于空间的要求较高,因此这类别墅的建设成本比一般别墅要高许多。被业内人士称为“别墅营造专家”的绿城,已将“玫瑰园系列别墅”打造为成熟的、具有丰富经验积累的产品品牌,正在营造的二期法式大宅,亦是精选其他城市玫瑰园别墅中的经典户型。

届时,延续了南京城市文化、占据老山景区得天独厚自然资源、集绿城别墅营造大成的绿城·南京玫瑰园,必将给南京财富金字塔阶层的人士,带来一种全新的别墅生活感知。



**观城** 33M City 中华路壹号

少量高区49-81m<sup>2</sup>精装酒店公寓联袂献映!

**69m<sup>2</sup>CBD豪宅,新街口唯一!**

零距离把握城市繁华,最佳机遇就在观城!  
房源数量有限,席位分秒递减,不容错过!

观城热线 / 52200111  
地址: 中华路1号(内桥口)

开发商: 南京龙鼎置业有限公司 | 物业服务: 第一太平戴维斯  
施工单位: 南通四建集团有限公司 | 设计单位: 南京金鹰建筑设计有限公司  
行销代理: 南京链家房地产经纪有限公司



**红街**  
中华路一號  
CITY WALK

中华路一号(内桥口)  
南京首个City Walk时尚街区

**赢在红街**

轻松拥有**新街口核心旺铺**  
把握机会**“您买铺,我来供”**  
活动进行中,仅限10席

领銜全城招商租赁保障 两年诚信稳定资产投资回报10%  
新街口黄金区位 50知名品牌抢驻 6M×6M罕有街铺 最大95%超高使用率

租售热线 **025-52225222**