

# 十一盛惠·楼市板块

## 江宁 新房源价格飙涨

9月将去,这期间江宁仅8家楼盘推出了千余套新房源,且提价幅度明显,价格拉高至9000元/平方米。

近日,记者不断接到读者咨询电话,询问南京6000元/平方米以下的房源信息。盘算了一下,若说这样的平价房,只能去江北找了,在全市中供应量占比较大的江宁已逐渐将这样的买房人排除在外了。

从9月新推楼盘来看,江宁目前房价已跨入了历史高点:岔路口到百家湖间,价格普遍在7500-9000元/平方米,湖景房冲万;将军路沿线和科学园地铁沿线房价7000元/平方米上下,九龙湖、上坊一带6500元/平方米左右。”江宁主要在售楼盘都涨了2000元/平方米以上。”

## 江北 上市房源桥北居多

今年的江北楼市令人瞩目。1-8月,全市成交总量为60446套,其中江北即达到19134套,占比近32%。如今,占全市1/3上市量的江北,其房价已普遍“破五”,而目前正处推盘节点的山水云房、明发滨江新城更是喊出了7000元/平方米甚至更高的价格,过江通道等利好正被不断放大。业内人士指出,江北房价的上涨,其支撑应当不仅是一两条过江隧道的建成,居住品质的整体提升才是江北楼市的未来所在。

## 河西 投资房迎来好时机

河西适合自住的房源进入暂时断档期,眼下市场主要是小面积户型,记者调查发现,有的总价不过四五十万,有的首付只需四五万,对投资人来说,是一场盛宴。在新江东板块,金地南京上西庄已推出,主力户型为40平方米精装一房及70平方米精装复式小户型,均价1.7万元/平方米。万达广场9月推出200套精装小户型售罄后,国庆还将再次推出328套面积为50平方米的SOHO,单价1.3万元。在龙江,时代天地广场有望近期开盘,首批公开酒店式

虽然珠江镇楼盘数量和规模与桥北暂不具可比性,但伴随着纬七路的全线贯通,原本坐拥丰富自然资源的珠江镇的价值已吸引了越来越多的重视。此外,桥北是目前江北楼市最活跃也是最主要的片区。国庆期间,尤以桥北的房源居多,如明发滨江新城、大华·锦绣华城、天华硅谷、海德北岸城,面积则多以中小户型为主。

在老山,国信自然天成、山水等别墅也将推出部分独栋房源,总价均达到400万元左右。

## 城南 仅有两楼盘推新房

国庆前夕,城南仅有雅居乐花园和时光口韵推出新房源,另外有房源可售的只有先锋青年公寓,原本计划9月推出新房源的明门开盘被推迟到国庆以后。

由于房源紧缺,5月以来城南的销售量就连续下降。网上房地产的数据显示,8月,城南的成交量仅170套,比上个月的258套下降了近1/3。上周末,城南出现了新供应,雅居乐花园二期正式推出450套新房源,国庆期间该楼盘将是城南最大看点。时光口韵上周末推出了四期的一栋房源,虽然只有68套,但给了购房者更多选择。

## 城中 已步入三万元时代

从9月中旬起,城中陆续推出新房源。上周末,随着新街口金轮华尔兹和珠江路华利国际两大新盘的加入,国庆期间城中有房源在售的楼盘达到9家,共约700套房源供购房者选择。

城中9月最大的供应来自两大新盘。一是珠江路的华利国际,上周末该楼盘一次性推出了322套精装修准现房,这批房源有6种户型可供选择。此外,新街口新盘金轮华尔兹也在上周末正式开盘,共推出了121套小户型。此外,长江路九号将推出最后一批101套房源。城中楼盘单价已进入3万元时代。金鼎湾国际花园的跃层房源和凯润金城精装修酒店式公寓单价都突破了3万元,最高达3.2万元/平方米,长江路九号新房源毛坯均价也将达到3万元/平方米。不过,新盘还是突出了性价比,华利国际的均价2万元/平方米,金轮华尔兹均价也接近2万元/平方米。

作为火车站商业核心项目,明发商业广场商铺销售势头强劲。该项目近期推出的是1-3层的“格林童话街”,价格从8000-30000元/平方米不等。

城中国庆期间还有4个楼盘的商铺可供选择。供应量最大的是珠江路的卓越客天街,600多套的独立产权商铺,其主力面积的商铺售价在40万元左右。此外,红竹、木马公寓和蜂巢也有少量商铺可供选择。

# 走势行情,尽在掌握

## 城北 下关房价领涨南京

进入下半年,城北板块的供应量出现大幅下降,销售量则继续保持上扬态势。

网上房地产显示,截止到9月,城北还有2770套房源待售。仅8月城北销售量高达11.9万平方米,占全市总销售量的10%。

销售量一路飙涨,但市场供应量却略显不足。据易居中国统计数据,8月城北单月供销比为0.046,与7月单月供销比0.521相比又有大幅下降,截至8月的累计供销比为1.09,和上月相比

也有所下滑,这与供应量大幅下降息息相关。

9、10月,市场会有一批新盘和新房源入市。其中,大发凯鸿御府在9月20日首度开盘。中电颐和家园二期、大地伊丽雅特湾都有一批新房源推出。金城中央一批大户型正在热销。赞成·佳邻美居、新城邻里也将有新房源推出。

值得一提的是,伴随着上半年豪宅的热销,下关滨江板块的锋尚国际公寓、世茂外滩新城的销量也一路猛涨。目前锋尚还有一批房

源在售。世茂外滩新城在下半年还将推出高层观景房源。

与其他板块相比,城北成交均价在江南八区中处中下游。目前销售价格仍然稳定在7000-9000元/平方米,成交均价为8223元/平方米。不过这与亮化门楼盘拉低均价无关系。而下关滨江区域的一批楼盘,单价已冲向高点。其中世茂外滩新城的顶层复式,喊出4万元的单价,成为南京最贵的公寓。刚开盘的凯鸿御府,开盘价达1.5万-1.6万元/平方米。

## 城东 供应不足价格猛涨

据网上房地产显示,截止到9月底,包括仙西在内的大城东还有1689套房源待售,在全市各大板块中仅高于城南,供应量处于相对稀缺状态。目前,一批新、老楼盘会推出新房源的上市。

从8月起,随着紫园开盘和钟鼎山庄推盘,城东的供应就开始放量,供应量环比增加127%,成交量几乎是上月的两倍,实现供应和成交双涨的局面。但个案推盘并不能改变整个片区的房源供应趋势,9月,城东的累计供

销比为1.08,这已是城东累计供需比连续三个月下滑。不过,老盘新推的钟山晶典二期、紫金·上林苑二期等楼盘将是下半年的主力。此外,还有地处徐庄软件园、翠屏紫气钟山。

相形之下,仙林的普通住宅则更稀缺。亚东城、赛世香樟园等一批楼盘进入收尾阶段,只有东方天郡仍在持续推房。对比鲜明的是,山水风华、栖园、招商依云溪

谷、东墅山庄等别墅较丰富。

城东成交均价早已突破万元,8月实际成交均价为10195元/平方米,除仙林在8000-9000元/平方米,城东的钟鼎山庄、钟山花园城、紫金南苑、紫园等价格已向2万元/平方米逼近。本版采写:快报记者刘果 文涛 杨连双 费婕 葛九明 漫画 俞晓翔

### ■别墅播报

## 看似供不应求 其实,别墅潜伏量不少

1-8月全市别墅销售总量为66.6万平方米,同比增加36.17万平方米,增长近1.25倍,同时也超过2007年别墅市场51.32万平方米的同期销量。1-8月全市别墅新增供应量为47.11万平方米,同比减少20.64万平方米,降幅达50%。其中,8月,全市别墅新增供应面积6.11万平方米,走出上月供应谷底,但不及去年同期供应量的2/3。8月,别墅市场共有60个别墅项目有房源成交,成交总面积15.21万平方米,环比增长6.74%,与去年同期相比,则增长近48倍。

从表面上看,别墅市场已从去年供过于求的买方市场明显地转变为供不应求的卖方市场。但随着别墅产品的供需矛盾加大,价格

增速加快,开发商对于别墅项目的投资与开发力度将明显加大,近期别墅产品的潜在供应量仍较大,尤其是南京远郊别墅市场的扩张不容忽视。享有“度假别墅专家”之称的碧桂园在新街口的展销中心高调亮相,以“卖白菜的价格卖安徽和县的如山湖城别墅”,这将对溧水别墅项目产生明显的“抢客”作用。同时,宝华山的“紫金七号”与华隆项目也在紧锣密鼓的建设与推广中。

通胀预期下别墅产品的保值增值是支撑市场异常火爆的重要因素。通常情况下,调控市场需求的宏观政策对高端购房群体的影响较弱,但在别墅产品供应多元化的市场下,低总价的投资类别墅产品在市场销

量中占有绝对的比重,对于整体市场与政策的敏感度较大,因此,当市场面临新一轮的调整时,这一类产品的市场风险难以避免。

截至8月底,东郊是别墅去化速度最快的板块。江北市场从4月底开始发力,1-8月累计新增供应量仅次于东郊,但市场销量只相当于东郊板块的1/4。目前市场销售主力仍来自于依托老山自然资源的独栋产品。江宁新增供应量虽逊色于东郊与江北,但由于别墅市场起步较早,在售楼盘与前期结余的存量房源较多,具有第一居所型别墅的特质,加之新兴的方山与九龙湖片区得到市场认可,销量占全市总销量的36%。(感谢易居中国提供数据支持)

## 现代快报国庆免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com 预约热线:85180159 13611510768 (免费乘车、风雨无阻) 10月1日、10月2日上午江北8:50发车 海德北岸城→恒辉翡翠城→万江共和新城→钱

塘景花园→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→江岸水城→泰山·天然居→华侨绿洲→金泉泰来苑→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城 江北发车点:(1)华侨路威亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56、66路车站

机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)江苏展览馆(上午8:30发车) 9月26、27日看房车调整到10月1日、10月2日

**苏宁环球 SUNING UNIVERSAL**

# 国庆中秋购房博览会

空前优惠 **10月1日-10月8日**

## 最低首付8.3694万

## 最低总价41.5694万!

售楼电话: **58579999 · 58491111**

售楼地址:南京市大桥北路77号

苏宁·天润城, 1.7万户业主共同见证!

天润城专线看房班车

发车时间: 上午9:00 下午14:00

**苏宁环球 SUNING UNIVERSAL**

# 天华绿谷庄园

## 小金铺/大财富

## 江北地铁商业势不可挡

60-80m<sup>2</sup>主力临街金铺即日首度发售!

南京绿得房地产开发有限公司

项目地址:南京市浦口区高新区对面 销售中心:浦口区江北电信大楼

无疆交通: 南京公共交通换乘 地铁3号线 站址: 浦口

现房实景: 现房实景 人气一步到位 即买即用

宽敞空间: 30平米 30平米主双厅设计 拎包而住 实景实景

成熟配套: 20余套成熟案例 滨江商务区 成熟商业氛围 势不可挡

Tel: 025-58866888 58866111

南京绿得庄园, 以心为本

效果图