



# 大宅小房都有,新尧仍是谷底

虽然南京某地产研究机构预测今年城北约有70~80万平方米的上市量,但一季度城北上市量不足8万平方米。

随着锋尚国际公寓、皇冠钻石双星、卢龙山庄等一批老楼盘的售罄以及江雁依山郡、金城中央等楼盘前期房源销售告一段落,目前,高端楼盘和小户型成为城北房源供应的主要趋势。

此外,在崛起中的新尧新城,上城枫景、新城邻里、香榴湾等一批单价在8000~9000元左右的楼盘,在全城普涨的当下,性价比也尤为突出。与此同时,新尧新城启动了包含一所小学、一所初中、一所高中、栖霞区文化馆(图书馆)、全民体育健身中心和栖霞区医院南扩在内的共6项工程。

联手打造下关滨江豪宅的锋尚国际公寓、世茂外滩新城一期即将告一段落。锋尚告罄,世茂一期目前也仅余不足百套房源。据了解,目前这批精装修房源以2~2.1万元的单价对外销售,公司正全面启动定位更高端的项目二期规划与销售。而在今年上半年,即将接过小桃园豪宅接力棒的天正桃源,将有可能再度改写南京豪宅历史。

大户豪宅当道的同时,总价更低的小户型产品在江滨板块逐渐增多。目前下关滨江板块内的阅江广场、蓝晶国际、天正桃源的酒店式公寓产品以及建宁路上的玉桥国际公寓,都主打小户型。

## 小桃园“楼王”提前大热 小桃园景观+大户产品+天正品牌

豪宅市场似乎从来没有过低潮。今年3月以来,北京、上海、杭州等地的豪宅全线大卖,甚至出现排队抢购的局面。在南京,位于小桃园的天正桃源临湖楼王将爆出超过5万的高价,这样的消息自然又引起市场新一轮的风潮涌动。

### 小桃园板块聚成“热点”

从新街口为代表的“城中板块”,到“小桃园”板块,不少楼盘都对外透露了10%左右涨幅的预期。某业内人士表示:“今年南京豪宅将会大范围突破4万元/m<sup>2</sup>。”

按照政府的滨江区域规划,“小桃园——滨江”区域将投入高达千亿的资金,打造众多高尚住宅、游艇与亲水休闲项目,这使小桃园无疑成为主城区最具潜力的板块。近年来该板块几乎没有新地块出让的局面,更使得“2010年最受期待”的天正桃源价格获得超常预期。

一个共识是,只有稀缺的豪宅才是最具有货币保值增值的投资。

事实上,资源型豪宅一直是豪宅中的“抗跌资产”。周边咫尺之遥的明城墙、狮子山、八字山,绣球公园、阅江楼等难得的自然资源和人文景观,都是天正桃源含在嘴里的金钥匙。此外,除了已经结束的锋尚国际公寓,像天正

桃源一样临窗观景、直接把社区步行栈道修到湖面上的项目,南京再无第二家。

### 高品质大宅“预存” 珍藏优质资产

从住宅市场供应结构上看,豪宅所占的比例非常小。像天正桃源这样比较纯粹的大户型社区,日后必定成为无法复制的稀缺项目。

2010年南京最受关注的住宅项目中,多层只有两家,其一即是天正桃源。与其他项目中小户型主打的定位不同,天正桃源以200平方米以上的大户型为主力。

“但天正桃源的大户概念并非简单的尺度放大,而是以更为人性化的设计手法,实现居住的奢侈品体验。阔达10.7米宽的东向面湖阳台,主人在餐厅里便能伴湖水晚餐;一套带270°飘窗的主卧套房面积近90平方米,居住体验更是南京首创。”

另外,天正桃源营销负责人告诉记者,天正桃源售楼中心近期将全城开启,样板间也将择期开放。

(杨连双)

### ■世茂外滩新城 豪宅+一线江景+高档配套+世茂品牌

地址:下关区南通路89号。  
价格:2.1万元/平方米。  
户型:95~300平方米新房源。

点评:已经交付的世茂外滩新城一期,主题景观、会所、五星级入户大堂、产品品质已经完全呈现,在南京豪宅市场可以排进前三。另有长江一线江景,是未来项目升值的保障。据传,某全球知名五星级酒店已签约世茂,即将入驻。开发商舍得心思做配套,值得敬佩。

### ■御湖国际 住宅小户型+玄武湖+紫金山+地铁1号线

地址:玄武区龙蟠路153号。  
价格:1.7~3万元/平方米。  
户型:在售B栋14楼以上房源,面积25~120平方米。

点评:户型最小25~120平方米,面积区间丰富,选择空间大。按照1.7~3



万元/平方米的单价计算,最便宜一套房仅40万元左右,在南京主城区极为罕见。

此外,与大多数酒店式公寓40年、65年的土地年限不同,御湖国际是70年纯住宅土地性质,完全民用水电。居住投资成本和升值空间非常可观。

### ■新城邻里 高科品牌+现房销售+创新户型

地址:栖霞区尧化路3号路和6号路交界处。

价格:8000~9000元/平方米。  
户型:70、80、110平方米。

点评:70平方米做两房,110平方米实现三房两厅两卫,且户型方正、南北通透。二期纯多层,得房率高达92%。总价控制在60~100万元之间,这种高性价比的户型和总价,在南京极其稀少。

更难得的是,开发商高科置业做精品的态度值得敬佩。已经是全现房的新城邻里社区内,200米景观长廊、中央水景以及主题花园,景观效果非常震撼。新城邻里的综合品质在尧化板块内脱颖而出。

快报记者 杨连双



“大房小房,都有得选”  
导购员 连双

开启地铁时代IN生活

# 丽河名校园12街区

## 4月3日

# 璀璨开盘

68.68m<sup>2</sup>钻石两房,总价65.4万元

Suning Shuangui Tianruncheng

天润城  
丽河名校园

★地铁IN生活: 地铁3号线南京新村站直达天润城,都市核心区近在咫尺!

★丽景IN生活: 丽河边风景如画,而你却是画中最美的风景!

★人文IN生活: 琅琊路小学天润城分校,始创名校,而未来则不可估量!

★钻石IN生活: 钻石户型功能完善、紧凑合理,两房三房满足不同需求!

\* 58579999 · 58491111 \*

售楼处地址: 南京市大桥北路77号 | 苏宁环球股份有限公司(深A000718) | 投资商: 南京天华百润投资发展有限责任公司

网址: WWW.SUNING.COM.CN | 营销代理: 南京世联52334815 | 预售证号: 宁房销第200700842

天润城专线看房班车 发车时间: 上午 9:00 下午 14:00 | 州路苏宁环球大厦门口→渡育路苏宁环球购物中心广场→大桥北路天润城售楼处