



百盘导购图·江北

告别价格洼地 勤修配套短板

一场突如其来的“房价运动”在江北蔓延。3月20日,大华锦绣华城开盘,均价达到了8500元/平方米。开盘第二天,记者了解到,该项目共售出46套。而在4月,大华锦绣华城又将推出100套左右房源,销售人员告诉记者,价格9500~10000元/平方米。

随后,桥北主力楼盘积极做出回应,先是旭日爱上城加推100多套房源,均价达到了8200元/平方米,仅推出第一天就售出30多套。后来苏宁环球股份有限公司营销负责人表示,“9000元/平方米以下在江北都不能算高”,苏宁环球也在酝酿提价,天润城和威尼斯水城此后加推的房源价格肯定会有所上调。时隔两天,天华绿谷也接到涨价通知,在售大多数房源价格均上调至8000元/平方米以

上。与此同时,沉寂许久的万江共和新城推出了二期小高层景观现房,均价12000元/平方米。当记者来到与万江共和新城仅一路之隔的山水云房时,这里的均价一直维持着10000元/平方米左右。当明发城市广场首次开盘喊出10000元/平方米仍引来购房者连夜排队买房时,江北正式宣告万元时代的来临。

房价一路高涨,但江北供应量却并未减小,较之2009年的183.6万平方米,今年江北新房总上市量将达到270万平方米,上涨幅度为47%。其中,桥北就达到190万平方米,其中主要包括天润城50万平方米、威尼斯水城40万平方米,旭日爱上城40万平方米,大华锦绣华城16万平方米,明发滨江新城13万平方米。

在上市新盘方面,除老盘新开部分,包括明发城市广场在内,珍珠泉9号、中国铁建江佑

铂庭、浦东大厦、金太阳鹭港、苏宁环球佛手湖项目、美达象山项目均将首次亮相。这其中,尤以江浦板块新房源居多。

得益于青奥会,过江难的解决终于有了明确日程表,苦等多年的江北楼盘早已迫不及待,以江南做比,江北房价开始集体飙升。但与此同时,来自江北楼市内部的一些固有问题也开始浮现。一位物业管理公司负责人就曾告诉记者,一直以来,江北的整体入住率不高,桥北几个大盘平均入住率仅为20%。此外,楼盘品质参差不齐、投资客多、教育、商业、医疗、配套档次较低也都是江北楼市谋求长足发展必须解决的问题。长江天堑变通途,使得江北的发展空间被无限放大,但放眼南京,由于这些老问题的存在,维持万元甚至更高的房价,江北仍然显得有些脆弱。



百盘导购图·江宁

先下点“毛毛雨” 大批房源在下半年

据不完全统计,2010年江宁共有48家楼盘将推出住宅房源,其中首次亮相的纯新盘共有22家,全年上市量近300万平方米。48家推出新房源的楼盘分布于江宁的各个区域,其中九龙湖、大学城上市新盘,共有20个楼盘将在今年内推房。而江宁几大成熟区域——岔路口、河定桥、三山百家湖、东山等片区今年住宅的上市量依旧可观,不过大多是开发多年的老盘新推房源,如左邻右里、托乐嘉街区、世纪东山、武夷水岸家园等。

和一季度江宁可售房源少、价格高相比,4月江宁将有包括万科金域蓝湾在内的8家楼盘共推出近2000套房源,从酒店

式公寓到普通住宅再到联排别墅,产品类型一应俱全。其中,万科金域蓝湾将推出一期8幢高层住宅约300套左右,目前正在赶样板间,预计四月初开放,本月内正式开盘销售。五矿旗下的东方龙湖湾三期御山湖预计在4月底推出首批4栋小高层房源。颐和南园预计将推出30余套联排别墅。

业内人士分析,未来一年内,九龙湖、大学城有望成为江宁热点。“江宁大学城主要是以价格取胜,九龙湖板块将依赖万科等大牌开发商成为高品质楼盘的集中地。”2010年江宁上市房源有很大一部分将集中在下半年上市。如东山片区的天鹅湖花园、上善居、同曦大三角项目,九龙湖片区的骏景华庭、铂金华庭广场,上市时间都在6、7月份。



■苏宁·威尼斯水城 地铁3号线+威尼斯酒店+专属游艇码头+江景

地址:浦口区沿江街道京新608号。

价格:均价8000元/平方米,预计4月10日推出房源,价格为9000元/平方米。

户型:在售房源为120~130平方米,预计4月10日推出的户型以80、90平方米为主。

点评:由苏宁地产全力打造的威尼斯水城,是全国第三大楼盘、华东第一大盘。它不光营造江岸水景高档住宅,更是一个主题公园性质的综合性卫星城,它将利用长江水系,开凿20余公里运河和5座人工湖,设置会员制游艇俱乐部、5~7洞高尔夫球场等,在江北住宅的品质普遍不高的背景下,威尼斯水城产品品质格外突出。

■苏宁·天润城 华东MALL+地铁3号线

地址:浦口区沿江街道京新628号。

价格:目前在售的十四街区均价8500元/平方米,预计四月推出十二街区,价格预计9000元/平方米以上。

户型:主力户型65~90平方米。
点评:以规模而言,360万平方米的规划是超大手笔;以实力而言,苏宁环球的品牌实力有目共睹;以开发时间而言,5年的时间,从第一街区到十四街区丽河名校园,目前天润城已拥有近2万户业主。天润城的“大盘”之名可谓实至名归。

■大吉山水田园 老山国家森林公园+全球生态宜居国际社区最佳范例+温泉度假+汤泉文脉+大吉品牌

地址:浦口区汤泉镇银泉路88号。

价格:均价10000元/平方米。

户型:180~240平方米。

点评:自面市以来,短短半年时间大吉山水田园,一期242

套温泉别墅已全部售罄。二期的产品设计延续了一期的中式庭院人居理念,在保留了前庭、中庭、后院的三重三进的设计风格的基础上拥有了更多赠送面积。与此同时,汤泉东方温泉小镇也将于今年正式起航,产品包括东方会馆、汤泉东方工坊、生态假日企业总部、假日生态酒店群和国泉湾1号别墅区,而纬七路过江隧道5月即将开通,届时山水田园与市区将实现更快衔接。

■明发城市广场 浦口新城中心+纬三路+地铁一号线西延+名校联动+老山国家森林公园+明发品牌

地址:南京市浦口区珍珠南路2号。

价格:均价10000元/平方米。

户型:80~120平方米。

点评:作为南京跨江发展的重点项目,浦口新城今年年初正式宣布开工建设,占地23.5平方公里的顶山被确定为江北新城的核心区域,随着明发城市广场的公开,浦口新城的建设已经正式上路。

几日前明发城市广场开盘,引来众多购房者连夜排队,久违的排队买房宣告江北房价真正冲万。探究明发城市广场热销原因,不外乎以下几点:规划重点,锁定江北最核心;密集交通,实现最快速过江;名校联动,提供了最优质资源。

■大华锦绣华城 家乐福+浦口实验小学+纬三路+大华品牌

地址:浦口区浦珠北路59号。

价格:9500~10000元/平方米。

户型:48~108平方米花园洋房,69~128平方米高层。

点评:大华锦绣华城每年的开发体量仅10万平方米左右,这在大盘云集的江北并不多见。有条不紊的开发节奏较好地保证了楼盘品质,加之地段、交通和商业配套均不错,因此大华锦绣华城一直处于销售排行榜前列。

■旭日爱上城 华东MALL+红太阳品牌+地铁3号线

地址:浦口区柳州路。

价格:均价9500元/平方米。

户型:目前仅剩少量120平方米“3+1”多功能经典户型,可

“连江北都破万了”
导购员 葛九明



做三房或四房。

点评:作为江北最重要的开发企业之一,弘阳集团下属红太阳地产打造包括旭日爱上城在内的系列旭日品牌,究其原因,与项目地理位置、产品硬件和红太阳品牌的支撑是分不开的。如今,青奥会利好传来,江北也在经历着被选择到主动选择的变化,而在今年55万平方米的华东MALL的绝大部分就将建成交付,到今年年底,大洋百货、沃尔玛就将入驻并着手招商。星岛组团即将完美收官,红太阳地产的品牌年则刚刚开始。

■山水云房 纬三路+奥林生活MALL+低密度社区

地址:浦口区浦珠北路126号。

价格:目前均价10000元/平方米,4月新推房源预计价格在11000元/平方米。

户型:目前在售50~150平方米房源,预计4月推出80~130平方米新房源。

点评:应当说,山水云房的产品在江北并不多见,且周边的配套已较完善。山水云房这样低密度的住宅项目,无疑是拥有较好的升值前景和居住舒适度的。快报记者 葛九明 漫画 俞晓翔



■万科金域蓝湾 精装修+万科品牌+商业配套+优质物业

地址:双龙大道以东、清水亭东路以北。

价格:待定。

户型:一期高层公寓将推出五款经典户型。面积包括90平方米的两房,115平方米、135平方米的三房,168平方米四房。预计4月正式开盘,并将于2010年12月31号交付。

点评:万科金域蓝湾还未开盘就已成为该板块的标杆。精装修,准现房和商业先行的模式,让客户少了一份等待的焦急。良好的物业管理和生态环境,给购房者带来了舒适和安定的生活。可以预计,南京万科为江宁业主打造的舒适家园,将继续受到“粉丝”们的追捧。

■21世纪国际公寓 地铁+商业配套

地址:江宁区双龙大道1539号。

价格:13000~14000元/平方米。

户型:在售几十套50~100平方米房源,一次性付款98折,按揭99折。预计4月加推50~100平方米左右的房源,推出套数暂不确定。

点评:占据江宁“新街口”新城核心位置的21世纪国际公寓,有着非常突出的区位优势:地铁一号线南延线双站停靠,离小龙湾站仅300余米,离百家湖站仅500余米,2万平方米华润苏果仓储已开业,20万平方米江宁Shoppingmall以国际规格规划打造,更有百家湖千亩湖景碧水涟漪,全方位满足了购房者购物、娱乐、休闲的综合需求。

■文鼎雅苑 定位明确+地铁+方山景观

地址:江宁区秣陵街道玉树路88号。

价格:待定。

户型:共200套左右,主力户型90~120平方米。

点评:既可满足新城市单身贵族的自由生活,亦可满足新城市青年精英的“二人世界”,以及“三世同堂”的和谐生活,极大满足不同人群居住需求。

■东方龙湖湾三期御山湖 五矿品牌+方山景观+多款户型+大学城中心

地址:江宁区秣陵街道龙眼大道588号。

价格:8000元/平方米以上。

户型:4月底5月初将推出三期首批4栋房源,共300余套。67~90平方米为主,部分房源有跃层。

点评:御山湖是东方龙湖湾三期典藏之作,江宁方山商业板块中心的地铁大盘,共1276户,70~90平方米的主力户型,合理实用,车位配备接近1:1。目前,龙湖湾一期东湖苑已交付,周边商业全面开通,日趋完善。融合了地铁、商贸广场、万平水景商业街区等别墅级配套等,坐享观山揽湖的优雅景致,360°的风景视野,使生活和风景之间无界限。

■都市圈 ■恒大金碧天下 超高性价比+真山真水+10万平方米配套

地址:溧水永阳镇卧龙湖畔,宁常高速与宁杭高速之间。

户型:目前在售楼盘小高层,面积90~140平方米,独栋别墅面积300~344平米,赠送花园和露台。

价格:小高层4145元/平方米起,独栋别墅均价8800元/平方米。

点评:紧靠3000亩卧龙湖,近2公里的湖岸线,项目区内还保留原生态林、自然缓坡、天然水系等,大量农家和田园更是平添几分田园的诗意浪漫。自面市以来一直以较高的性价比吸引购房者,购房者中有溧水当地人置业,也有不少南京市区的买房人购置低总价高性价比的豪宅、别墅作为第二居所。随着溧水城镇规划及交通方面的大力改善,宁杭、机场、沿江三大高速路网可直达金碧天下现场,15分钟车程直达禄口国际机场,驱车三分钟即可到达溧水县城,宁杭高速驱车30分钟可直达主城区核心区。