

即使是在南京房价上涨幅度明显的背景下,南京秋季房展会仍然吸引7.6万人次观展,现场意向登记近万组,创下近三届房展会的人气新高。而据记者统计,南京房价阶梯性格局已非常明显,渐成“江北起1万江宁奔2万河西破3万城中4万”之势,南京人的购房门槛陡增,总价百万之内的楼盘已屈指可数。

现代快报记者 胡海强 徐贇睿

江北超1万 江宁奔2万 河西破3万 城中仍4万

百万总价在南京买房只能算“入门级”

房价破万 江北仍是刚需主流

作为多年来刚需的最大阵地,江北目前仍是南京楼市单价万元以下楼盘分布最多的板块,共有19家。不过江北的刚需阵地也被挤压,呈现向北拓展趋势。

事实上,江北单价万元以下、总价百万以下的刚需盘一直处于稀缺状态,像旭日爱上城、朗诗未来街区、天润城等拥有数量可观的小户型项目逢开必遭抢,而中海万锦熙岸、融侨观邸等盘随着前期房源的售罄已断档多月。

同时,江北破万的步伐加快。

据了解,大华锦绣华城10月中旬将加推,其中花园洋房均价将达到1.3万元/㎡,高层房源也将达1.1万元/㎡;旭日爱上城未来将试水科技住宅,价格无疑将“水涨船高”;而雅居乐滨江花园更是爆出2万元/㎡的江北“天花板”价格;此外,名不见经传的桥北新盘浦东大厦,凭借优质的地段和丰富的小户产品,1.1万元/㎡的高价仍热销。

相比之下,江北六合板块的在售楼盘,由于普遍售价在6字头或7字头,而且近期有多家新盘陆续入市,正吸引着越来越多的刚需者继续向北迁徙。

快速补仓 江宁改走刚改路线

从新城、保利拿地之后,江宁的房价一路飙升。据统计,江宁的大学城、九龙湖等片区,去年还有不少楼盘的售价在万元以下,现在售价大多集中在1.3万-1.7万元/㎡,单价低于1万的楼盘只能到禄口板块去找了,且楼盘数量一只手就能数得过来。

值得一提的是,近期江宁板块加快了奔向高端的节奏,据了解,首次开盘的百家湖利源国际公馆将推出67-125㎡复式LOFT,全部精装交付,预计单价直逼1.7万元/㎡,在此行将下,翠屏湾花园、华菁水苑也将加推的总价不超过150万的“高刚”房源。此外,目前有计划推新的楼盘纷纷把目标集中在总价150万以上的刚改户型上,其中,高端楼盘罗托鲁拉小镇将于9月30号试水推出一批主力户型90、120㎡的高端产品;天泽苑、骋望骊都将在十一期间推出146、158㎡的大户型住宅,单价在1.3万/㎡左右浮动;而万科金域蓝湾预计也将推出高层房源,同时加推160㎡以上的洋房,均价更是达到1.6万元/㎡;保利梧桐语、骏景华庭都仅剩十多套房源在售,户型面积从102㎡到135㎡不等。

所有一切正表明,江宁走“刚改”路线的趋势愈发明显。

高端改善 河西优势大于城中

要说南京楼市最低调的,非城中板块莫属了。曾经一度有人怀疑“城中还有新房卖吗”,据统计,“银十”仅有纯新盘万和尊邸预计首次开盘并推住宅和公寓办公两用房源,70年产权住宅共82套,预计在3万/㎡,以及京门府预计加推60套高层大户型房源。除此之外,像万科安品街、南京中航科技城、水平方等纯新楼盘均在施工,上市时间有所推迟。

放眼望去,城中板块基本上已被商铺和精装公寓占据,大平层、精装等元素成了很多项目的主特色,其中“公寓式大平层”渐成气候。然而动辄数万的单价,让很多购房者望而却步。如苏宁雅悦精装酒店公寓目前多种户型可供选择,面积47-140㎡,在售还有100多套房源,均价3.9万元/㎡;菲呢克斯国际公寓目前有精装、毛坯两种房源,面积130㎡以上,精装房均价4万/㎡左右,毛坯房均价2.8万/㎡左右。

与此不同的是,同样作为高端置业者选择的区域,河西板块处境就好很多。华润悦府近期推出128套新房源,均价2.6万-2.7万/㎡,销售额超过4亿元。和华润悦府一样,河西诸如苏宁滨江壹号、仁恒江湾城、莱蒙水榭春天等总价动辄数百万的楼盘并没有因为价格原因遇冷,单价过3万反而受到追捧,开盘即热销,所剩房源已经不多。

一鸣惊人 仙林成功低开高走

当年,万科金色领域和保利香槟国际之间展开的价格大战曾轰动全城,而在那一轮成功登陆仙林湖板块的买房人,现在都在偷着乐。

放眼当下的仙林板块,单价普遍超过1.3万。尽管仙林板块的房源上市量在全市经常垫底,但并不妨碍仙林成为市场热点。楼面地价破万后,在地王效应的带动下,周边有计划加推的楼盘都已将涨价列上了日程,而且,就算有钱也不一定买得到。据统计,10月份除了万科金色领域、山居十六院、恒基玲珑翠谷、鸿雁名居等几个屈指可数的楼盘还有少量剩余房源外,只有保利罗兰春天、高科荣域、朗诗保利麓院、羊山湖花园等有部分加推计划。羊山湖花园预计9月底或10月首次开盘,主力户型为128-168㎡不等的三房四房。而在G51“地王”诞生之前一直保持地王身份的是朗诗保利麓院,毛坯均价已经飙至1.8万-2.2万/㎡,花园精装洋房价格更达到了2.4万-2.6万元/㎡。

相较于新盘的跃跃欲试,老盘相对淡定,保利罗兰春天预计10月初将新推90、95㎡户型房源312套,88-132㎡户型房源132套,预计均价1.45万/㎡;高科荣域目前可认购的4号楼共66套全部精装交付,面积133㎡,预计成交均价在1.7万-1.8万/㎡;高科荣境携带南加州风情别墅再次归来,联排别墅面积均400-500㎡,叠加别墅面积约290㎡-350㎡,总价500万起;万山庭院主售的英伦风叠加别墅,每套总价510万-540万元。

追星族们,何弃疗啊

你爱的“大品牌”推盘计划都在这儿了

建筑品质投诉率低、物业服务优质、高品质社区配套、二手房溢价率高……楼市里的“大明星”受到追求品质生活的购房者青睐。在此,现代快报为购房者梳理口碑房企的开发足迹,一张表格网络优质物业全城状况和在售房源信息。

现代快报记者 周映余整理

开发企业	在售&新盘	区位	房源
万科	金域蓝湾	江宁区	预计10月加推128、137㎡户型公寓和160-260㎡洋房,目前在售房源均价16000元/㎡
	金色领域	栖霞区	住宅商铺售罄,仅剩少量精装样板间,90-177㎡万科
	金色半山	浦口区	小高层精装房源,88㎡三房、125㎡四房
	九都荟	雨花台区	预计年底推精装住宅和办公、商业、住宅,90-140㎡
保利	罗兰春天	栖霞区	预计9月底10月初推312套,面积90、95㎡。12月左右推大户型房源。预计均价14500元/㎡
	中央公园	江宁区	首批约300套房源将于10月中旬面市,高层精装住宅,面积70-135㎡
	紫金公馆	江心洲	100-140㎡花园洋房预计10月面市
	梧桐语	江宁区	少量120、125㎡户型在售,均价11000元/㎡左右
中海	G48项目	雨花台区	2014年上市,产品类型待定
	万锦熙岸	浦口区	近期推出100多套房源,面积95、109、110㎡
	凤凰熙岸	鼓楼区	10月推150套精装房源,面积100-230㎡。前期均价3.4万元/㎡左右
	国际社区	江宁区	预计10月首次开盘,推一期1363套高层房源,户型在80-143㎡之间,预计均价12000-14000元/㎡
栖霞建设	星叶枫情水岸	栖霞区	11月将推新,面积112-132㎡,前期均价13000元/㎡
	羊山湖花园	栖霞区	低密度洋房社区。预计10月首次开盘,主力户型128-168㎡三房、四房,以及少量带地下室的底跃
	英郡华府	栖霞区	在售三期联排别墅,面积297-370㎡,每套总价590万-800多万元
银城	星叶愉湾	栖霞区	预计2014年一季度推首批房源,面积80-120㎡
	长岛观澜	江心洲	年内上市联排、花园洋房、叠加产品,首批户型为140-170㎡
	林茵里	江宁区	预计明年上市,首批为跃层与平层大户型改善产品
仁恒	江湾城三期	建邺区	在售少量162、182、234㎡户型,均价27000元/㎡
	江心洲项目	江心洲	高层精装公寓,预计明年上市
朗诗	未来街区	浦口区	预计9月28日开盘,面积67、75、79、87㎡,8300元/㎡起售,均价9200-9400元/㎡左右
	玲珑屿	江宁区	预计9月底开盘80、110、130㎡样板房。开盘时间未定
	钟山绿郡	栖霞区	预计11、12月开盘推精装现房,面积115-240㎡;未来墅仅剩2、3套,1100万-1200万元/套
复地	御钟山	栖霞区	在售面积170、190、220㎡户型,均价23000-26000元/㎡
	新都国际	鼓楼区	仅剩约30套顶层复式大户型在售,面积256-310㎡,均价17000元/㎡
	朗香别墅	江宁区	在售四期独栋,500-800㎡,均价16000元/㎡,总价700万-2000万。
雅居乐	G49地块	雨花台区	预计打造高层公寓,2014年上市
	藏龙御景	江宁区	预计9月底加推218㎡户型,10月份加推273㎡户型。毛坯均价14500元/㎡
	长乐渡	秦淮区	预计10月中下旬开盘,打造联排、独栋别墅,共有88套,面积500-1200㎡左右,总价1500万元/套
朗诗&保利	滨江国际	浦口区	预计10月开盘,推出230-680㎡大平层,预计均价20000元/㎡
	麓院	栖霞区	预计推精装花园洋房和公寓,洋房138㎡,公寓88-125㎡,预计均价2.4万-2.6万元/㎡
绿城&翠屏	水晶蓝湾	江宁区	在售120、240㎡总统套房,均价25000元/㎡。预计10月推出全新包租理财产品,面积50-220㎡

苏宁环球
SUNING HUANGQIU

八年热销 再掀热潮

天润城288套地铁双学区房源即将耀世公开

75m²两房 68万^起 | 98m²三房 85万^起

Suninghuangqiu Tianruncheng

八年热销 再掀热潮

VIP 025 | 58579999 58491111 地铁三号线桥北商圈中心站

售楼处地址：南京市大桥北路77号 投资商：南京天华百承投资发展有限公司 营销代理：南京世联房地产机构
售楼处来电：131、136区间、174、174区间、636、183、D2、D3、D4到红太阳华苑(MAI)北站即达

103.27万

JUST THE REPUBLIC OF BUILDING

可以别墅 何必平层?

首付150万起 · 280-400㎡ 叠加联排10月加推 · 即将全实景绽放

距1号线地铁口50米 / 10分钟缤纷商业全配 / 双名校学区无忧教育 / 实景现墅风情共鉴

宏图 上水庭院

025 5807 7171

东圆地产 HIREALTY 软件大道站

南京软件园与软件大厦之间

103.27万