

宝华亮灯率今年有望提高

“跨过一条河，房价减一半”，这是南京人对句容房价的印象。自2008年提出“宁句一体化，打造南京副城”的发展战略以来，仙林东板块优势逐渐显现。从2010年开始，句容房产中40%由南京人购买；2012年中期，句容商品房成交面积就已达到了50万平方米，绝大部分为住房；而南京人在句容购房面积今年有望突破80万平方米。记者了解到，从今年开始，为了实现让这些买房的南京人真正住下来，当地正在准备积极设置商务、教育、医疗资源配套。宝华镇政府的一位负责人表示，提高房地产楼盘的入住率、亮灯率已经纳入今年政府主要工作中。

最新公布的2013年最后一周的数据

表明，句容房市被持续看好。12月23日至12月29日，句容市共成交商品房409套，日均成交58套，环比上涨了94%。据仙林悦城相关负责人刘景球介绍，自仙林悦城销售以来，买房人自住比例不断上升，其中句容当地买房人的比例不到五成，买房人大多为南京迁徙前来。

毫无疑问，随着大南京板块的不断扩张，“地铁下一站，房价减一半”口号逐渐深入人心，仙林东板块汇集三线地铁，2号线通达主城，4号线与15号线也将相继开通。这样的交通利好是句容成交增速的重要原因。同时，根据南京市公布宁句容城际轨道交通规划显示，2015年，宁句城际轨道交通项目将开工建设，2018

年完工并开始试运营。南京市民就可以乘着地铁逛句容。而到新街口也只需要1个多小时。

而南京外国语学校今年4月将落户仙林东，同时安防科技园的落成，长三角总部经济园的建设，商超的入驻，让整个仙东区域形成了自我造血功能。

上述各项利好，加上不限购、不限贷等因素，让很多购房者和开发商更加看好2014年句容房价的上升走势。

但需要提醒的是，南京、句容的同城市化、“去边界化”的都市圈计划，现在看来面临的问题比较多，作为一个卫星城市，其生活便捷度还弱于南京。

(刘雅棣 肖文武)

典型楼盘

东紫园实景呈现

东紫园傲居仙林之东，静匿于一山一湖之中，依附城市繁华，又独守一方静谧，让人生第一栋别墅的梦想触手可及。

东紫园坐落宝华山下，5分钟车程即可穿梭800亩湿地公园。走进东紫园，便可见欧洲新古典主义建筑，独栋、联排等如行云流水错落相间，勾勒出雍容华贵而又不失文化内涵的建筑线条。项目周边商业与医疗配套已渐成熟，项目距地铁2号线底站经天路站仅4公里，与预计2015年通车的4号线仙林东仅1.3公里。而东紫园200万起的总价，可实现最高2:1的赠送比例。以330㎡独栋为例，附赠花园约200㎡，前庭、后院、露台等空间超300㎡，总附赠面积逾500㎡。

天正理想城首付五万买三房

新年到，天正理想城向理想粉发放年终奖，首付五万即可享87㎡金牌三房！

天正理想城目前主推87㎡金牌三房、120㎡宽适四房。其中87㎡三房首付仅五万，户型方正，三间朝南，并高附赠大面积观景阳台；餐、客厅共组大尺度厅堂，待客很气派；L型功能厨房，合理安排餐路线；门口的收纳玄关，超实用储藏空间，贴心设计给予生活便利；赠送面积预留足够空间，可创意改造成书房、儿童房、娱乐室。120㎡宽适户型则有近10㎡的全赠送房间，买一套送一间；主卧采用套房设计，生活起居舒适自在；客厅餐厅相连，大家庭其乐融融团聚一堂；百变创意空间设计，打造成

储物间、衣帽间均可。

理想城推窗即见宝华山国家森林公园，远离雾霾。社区内部逾万平景观示范区，创新打造成流线型移步异景的中央绿地，各种建筑小品点缀其间。树木、水系、小品辉映成趣，宛如生活在公园里，畅快自然。交通方面，天正理想城占据仙林东的核心，距离地铁二号线经天路站仅5公里，区域公交D5直达本案。与仙林湖板块仅一湖之隔，尽享其全部配套。鼓楼医院仙林分院已对外开诊，南京第四座万达广场也有望落子仙林湖。理想城自身还配备了近万平住宅底商，以日常服务型商铺为主，洗衣、商超、小餐馆……为家庭生活提供更多便捷服务。

传雨花“地王”将“亏本卖”

“诸公”首批叠加别墅亮相，房价或低于地价

2013年堪称“地王年”，南京市场将在2014年迎来地王的集中上市潮。来势汹汹的地王们，会否推高南京房价水平？今年一开年，就传来了雨花地王上市的消息，但让人意外的是，作为曾经的南京单价地王纪录保持者，位于雨花风景区内的类别墅项目长发都市·诸公，并没有以“天价盘”的姿态亮相。

据悉，雨花地王项目的临时接待点设置在长发都市另一在售楼盘长发羲和内。在上周该楼盘举办的内部业主推介会上，不少购房人闻讯而来，一睹昔日地王风采。“听说最终成交价比当时的楼面地价还要低呢！”有来到现场的长发都市前期老业主透露道。

主城1.1稀缺容积率地块 曾经楼面地价近1.6万元/㎡

由于“限售令”的存在，这幅容积率1.1的单价地王，是主城区内首屈一指的优质地块，自2010年被长发都市以15977元/㎡的高价拿下之后，就一直受到市场的密切关注。

“毕竟，15977元/㎡的楼面地价，不管是放在2010年还是四年后的今天来看，都是一个不低的价格。”事实上，一直到2013年10月份为止，长发都市诸公所在的地块都是南京有史以来最高居住用地成交楼面地价。

这样高昂的地价，也让市场对于长发都市究竟会做出什么样的项目感到很好奇。毕竟，城南区域在售房源的成交价格也就在2万元/㎡左右。

对此，长发都市诸公项目的相关负责人表示并不担忧。他分析，从城南在售房源产品来看，除了个别周边环境并不是很好的别墅项目外，基本都是刚需户型为主，市场急缺有品质的高端住宅产品。

相对来说，长发都市诸公项目位于自然环境优越的雨花风景区内，产品打造上也是叠加别墅产品，兼有大平层和花园洋房，“相信大家看到产品的时候一定会感到惊喜。”相关负责人透露。

140㎡改造成360㎡ 使用面积的均价或低于地价

虽然现场售楼处还没有完工，但上周长发都市诸公在鼓楼的临时接待点已经迎来了不少热切的购房人，其中不乏长发都市前期其他项目的老业主。

根据内部推介会上长发老业主的内部消息，今年3月份长发都市诸公就将推出首批叠加别墅产品，50到100套左右，主力面积为140㎡。记者进一步了解到，通过优化户型设计以及大面积的赠送，这些140㎡的叠加别墅产品的实际使用面积将达到360㎡左右，这堪称主城别墅产品之最。至于究竟是通过怎样的方式达到这一点，开发商相关负责人笑而不语，只表示本周日诸公项目将举办内部推介会，欢迎新老业主来到现

场参与揭秘。

“之前就在关注，听说临时接待点开了，我就赶紧过来了。”一位长发都市的老业主章先生告诉记者，他对于这个新项目非常期待，更让他感兴趣的是，置业顾问透露称别墅产品的性价比会非常高。

有业内人士分析，长发都市雨花地王2010年的地价就逼近1.6万元/㎡，四年算下来，加上人工、财务成本、管理成本等多项费用，卖到3万/㎡都难保本。不过开发商方面则表示价格方面会有惊喜。有消息称，综合实际的使用面积，长发都市诸公叠墅项目最终成交的价格甚至可能低于楼面地价。

内部推介会预约中

1月12日(本周日)，长发都市·诸公将举办内部推介会。有兴趣的客户均可提前电话预约，先来了解我们的产品，有意向的，在推介会上可以进行登记。

预约电话：84518888

社区生活

苏宁置业 共筑邻里大家庭

俗话说，远亲不如近邻。为了答谢新老客户的支持和厚爱，增进业主之间的了解，营造和谐互助的社区氛围，苏宁置业首届业主联谊会将于1月18日盛大开幕。届时，来自苏宁睿城、滨江壹号、紫金东郡、苏宁雅悦等社区的业主代表们将欢聚一堂，共同欣赏来自开发商、物业及邻居们的精彩表演。

在都市社区里，随着居住条件的日益改善，邻居们再也不会为公共厨房、公共盥洗室的使用而争得面红耳赤。宽敞的空间，坚实的水泥墙壁让我们的生活变得富有“安全感”，但同时也变成了一道鸿沟，隔绝了邻里之间的生活交集。苏宁置业和许许多多渴望“新都市社区关系”的业主一起，倾心打造了一场以“为爱筑家 乐IN置业”为主题的业主自助联谊晚会，以呼吁广大业主以崭新的姿态、饱满的热情投入到邻里社交之中。

据悉，本次业主联谊会采用一人一票制，为了方便业主就近取票，报名地点设置在苏宁睿城、滨江壹号、紫金东郡、苏宁雅悦等销售案场，迄今为止，业主们报名踊跃，短短三天，报名参与人数即将突破千名。在广大业主的建议下，本次联谊会采用了“家庭”联欢会形式，所有的节目均由业主、物业代表精心创作，自导自演，而据苏宁置业联谊会组委会透露，到场的嘉宾均有机会抽取IPHONE5S、IPADMINI等豪华大奖，参与表演的业主还能获得拍立得相机一部。

房少人多 “地王”要捂盘内部消化？

进入2014，雨花地王可谓内部动作不断。尤其在使用面积的单价甚至可能低于楼面地价的信息一经传出，首批上市的房源立刻成了购房人眼中的香饽饽。

事实上，从长发都市诸公临时接待点反馈的消息来看，高性价比确实吸引了不少客户。“现在开盘基本都是遵循低开高走的方式，”诸公的相关负责人表示，该项目首批开出的价格也会如此，他直言不会赚钱，“首批入市的价格肯定是亏本的，但也仅限于首批推出的房源。”也正因此如此，诸公首批叠加别墅产品将限量推出，在50-100套之间，“具体推出量还要看进度。”

业内人士分析，从地块成本以及产品的户型和最终性价比来看，长发都市诸公的别墅产品对于购房人来说确实具有不小的杀伤力。

记者还获悉，此次诸公推出的首批房源，将只针对长发都市的前期业主。这让现场一些闻讯而来的普通购房人不免有些干着急。对此，开发商表示：“不存在捂盘，但由于首批房源量较少，可能以前期预订的客户内部消化为主。但本周日会举办内部推介会，接受电话预约和登记。” (杜磊)