



金楼市创刊11周年
纪念特刊

戏说世界杯 死亡之组

本届巴西世界杯,意大利英格兰乌拉圭所在的D组,德国加纳美国葡萄牙所在的G组,均被视为死亡之组,各自球迷真心为其捏把汗!随着小组赛结束,“死亡之组”们着实让人大跌眼镜,差点被人遗忘的哥斯达黎加扮演了巨人杀手角色,生生将意大利、英格兰踢出局,堪称小角色上演了大戏码。

与死亡之组相类似的,热点板块内针锋相对的楼盘火并,可谓是历来楼市的看点。2013年仙林湖、九龙湖的火药味儿还没散去,今年又有江心洲、河西南部成为新的战场。河西南部今年上半年着实热闹,这厢五矿·崇文金城和海峡城两盘较劲,那厢正荣、佳兆业、升龙跃跃欲试,多盘争霸格局已然形成。在江心洲,保利、银城、升龙,再加仁恒,低密度改善板块的定位也很清晰。

现代快报记者 威海芳

楼市遭遇战 几家混乱几家围观

仙林湖板块 保利、金地、高科、栖霞陷入混战

三年前还是一片荒地的仙林湖,似乎流淌着贵族血液,高科、栖霞、保利、万科、金地与新城,再加上此前退地的招商,“招保万金”一个不落。经过早期的拓荒之旅,在地铁与学区的利好刺激下,仙林湖板块迅速崛起,并发展成为为了集普通住宅、小高层、花园洋房与双拼、联排与叠加别墅等多种业态的“新贵”板块,如今新城地王

价已达8134元/平米。

品牌领航、学区刺激,仙林湖板块一度在抢房潮后房价飞涨,高层精装房直抵17500元/平米。但市场渐冷,曾一路高歌猛进的仙林湖迎来了新挑战。举例,保利斗过万科,战过栖霞,如今又与金地展开角逐,“一成首付”的套路信手拈来。

相较于两位全国级“大佬”,南京本土

“大佬”高科与栖霞建设显然更加沉着、冷静。高科荣境产品为小高层与别墅产品,与两家产品有差异化,显得“与世无争”;栖霞建设的星叶枫情水岸则坚持“不鸣则已,一鸣惊人”的套路,轻易不出手。

随着市场的进一步深入,关于仙林湖板块房价上涨是否过快、板块价值是否被高估的疑问从未间断。

九龙湖板块 万科、雅居乐、保利、新城不是冤家不聚头

九龙湖板块在江宁的市场定位仅次于三山板块,更汇集了万科、保利、雅居乐、中粮、银城与新城等一众大牌房企。久经沉淀,才于去年下半年迎来定价突破,与仙林湖板块同为楼市新贵,堪称“绝代双骄”。

板块内品牌房企也是棋逢对手,旗鼓相当。行业老大万科进驻九龙湖数载“常青”,低调而沉稳,万科金域蓝湾更是网上房地产中的6月“套数销冠”;雅居乐大平层

产品,追求与周边楼盘的差异化;同时拿地、入市的保利、新城则“不是冤家不聚头”,两家售楼处相隔不足50米,分庭抗礼。

如今九龙湖板块也正延续着仙林湖的相似轨迹。因冲击半年报需要,“飓风行动”下的保利中央公园望以快突袭、迅速回款,“零首付”下首付缴纳宽限期短则10个月,长则18个月,威力不小;新城玫瑰湖果断调整价格,17500元/平米的均价瞬间

调整到了“14900元/平米起”,且新老业主均可获得8万元车位补贴。此外,雅居乐藏龙御景端午期间也推出部分大户型特价房,毛坯价11000元/平米左右。

为了迅速出货走量,九龙湖板块的几家品牌房企在价格上都有一定的空间释放,进入市场自我调整期。当前来看,对于开发商,最好的消息莫过于地铁3号线的通车时间愈来愈近。

江心洲板块 银城、保利、仁恒喊你来“选规划”

定位为“生态科技城、低碳智慧岛”的江心洲,地产脉络起于2012年10月土拍会上保利、银城抄底拿地,2013年7月升龙会战群雄,以12094元/平米楼面价加冕地王,再到仁恒登岛,短短两年不到江心洲地价翻番,一步步走上“富贵路”。

作为南京唯一的“江岛”板块,年初保利紫荆公馆与银城长岛观澜的入市热销,

一定程度上展现了其稀缺性。不过近期岛上地王项目升龙公园道曝出了观江洋房及小高层“精装24600元/平米起”的价格,均价25000-27000元/平方米,将房价拉开了年初的水平。目前保利紫荆公馆在售的小高层均价在27000-28000元/平米之间,银城长岛观澜花园洋房均价28000元/平米,江心洲上别墅产品均价达到了

30000元/平米。

有业内人士表示,江心洲属于低密度高端居住区,开发周期相对较长,板块价值有望得到沉淀。不过从当前的市场情况来看,除了岛上三家开发商竞争之外,江心洲与奥体、河西南部定价接近,尤其是户型空间更是接近河西南部,购房者在“选环境,还是选规划”中会形成分流。

河西南部 五矿、世茂上演“遭遇战”,升龙、正荣围观

十年巨变,让河西由一片滩涂变成栉比如麟的成熟新城,同时也让15平方公里的河西南部也逐渐走上历史舞台,成为“下一个河西”蓝图的筹划地,鱼嘴滨江商务区的核心规划更有超越之势,成为办公、研发、酒店、购物、休闲的聚集区。

高起点的规划,离不开品牌房企的支撑。借着南京青奥会的东风,河西南部先后迎来海峡城、五矿、奥体建设(后转手佳

兆业)、升龙与福建正荣等品牌房企,地价也水涨船高,3年间飙升近两倍,最高楼面地价高达13419元/平米。6月底河西儿童医院投入使用,7月河西有轨电车试运行,利好不断。如今多幅地块将要迎来上市,开发商之间的竞争却开始微妙起来。

4月27日,河西南部双子上演“火拼8小时”,五矿崇文金城首次开盘,海峡城突击截客。在市场中“3万天价”放风不断下,

五矿打出了25000元/平米的精装价,海峡城21000元/平米平推,首次遭遇战,两家楼盘去化率均在7成以上,称得上“双赢”。

然而,河西南部的“遭遇战”还只是个开始。时至年中,升龙天汇、正荣润峯、佳兆业城市花园三大纯新盘纷纷迎来上市期,前两个楼盘都将于下半年入市。升龙、正荣尚属新面孔,在产品定位、户型类似的情况下,开发商面临不小的考验。

记者 手记

四年一度的世界杯,堪称足球国度的顶级盛宴,正是有了“死亡之组”的存在,小组赛之际就能贡献多场胜负难料、精彩绝伦的比赛,让全世界球迷大饱眼福。而地产圈的“死亡之组”,让品牌开发商之间充满竞争,对于购房者来说,无疑也是一大福音。

不过,在一位从事代理业务的资深业内人士看来,“对于楼市板块来说,开发商的竞争可以促进市场健康、良好发展,但生态系统一般,如果出现恶性竞争,一个板块的真正价值必将受到破坏,因此开发商除了要在竞争中赢得利润,还要考虑到多方共赢,蛋糕还要分着吃,用品牌带动价值,一个健康而稳定的市场,才能更受购房者青睐。”