

生活 南京·金楼市 ESTATE

最权威的财富地产杂志

2007 城东:想要亲近却很难

城东作为市民心目中的宜居偶像,从来不缺乏住宅需求,因此,前不久有城东知名开发商言称:“请媒体将我们遗忘。”话语中自信心满溢。对于南京普通购房者来说,2007年的城东比往年显得更加不容易亲近。

临近新年,一年来南京楼市值得我们回顾与盘点:我们梳理脉络以了解房价趋向;我们对话政府、开发商、房奴、房虫以洞悉那一场心理博弈的进展;我们记录现状展望未来,以期给大家更多的帮助。从本期开始,《金楼市》隆重推出“2007南京楼市盘点”系列报道。本期关注城东板块。

2007南京楼市盘点之**城东**

“如果不是因为仙林,城东板块全年的土地供应几乎陷入停滞。”——

土地紧俏

在这里,顺应业界的习俗,城东的含义不仅指传统意义上的月牙湖板块,而是包括了马群、麒麟、仙林等地的大城东概念。

据南京市国土部门介绍,2007年已成交地块中,除仙林大学城以外,整个城东板块仅年初成交土地1幅,这就是位于徐庄的软件园北侧地块。该地块规模大,占地13.7万平方米,容积率小于1.0,开发商隶属中惠集团,预计将成为徐庄软件园低密度高档社区的先头部队。

下半年的仙林土地市场颇有看头。全年度仙林土地成交9幅,上半年和下半年各集中供应了一批。其中上半年的供应量主要集中在仙林大学城

中心区,以商业、旅馆、酒店式公寓等商业性质用地为主,其用意明显在于完善人口越来越多的中心区的商业配套。此外,年初仙东南京大学地块的成交,以及年末南京地王等仙林湖四幅地块的成交,预示着仙林正式吹响东进的号角。尤其在出现25.95亿元南京地王的那场拍卖会,仙东(近镇江片区)出现了楼面地价过5500元的情况,这一天价不仅令购房者难以接受,连有拿地的开发企业都生出悔意。

此外,杨庄、麒麟这两大居住片区的土地成交记录为零。总体来说,大城东范围内,成熟及半成熟地段的土地供应严重匮乏,“处女地”仙东的开发前景值得期待。

“城东成交量一直处于主城垫底位置,这与百姓的巨大期望形成落差。”——

供求失衡

实际上,城东的土地资源并非不富足。首先是杨庄周边、大校场智慧新城、麒麟汤山片均蕴藏丰富的居住资源。其次,钟山南麓此前成批出让的土地并未如期在2007年形成集中上市的高峰。

据调查,2007年以前已出让,但至今尚未开盘的城东项目有近10家之多,包括中冶钟鼎雅居、东城雅筑、紫园、北宸麒麟、紫金上林苑、国浩顾家营项目、金基月亮湾等。城东板块钟山高尔夫项目企划负责人认为,紫金山南麓部分地块今年并未如期上市的原因包括拆迁进度慢、规划调整和大企业开发流程较慢等多方面原因。

预计将集中开盘的项目并未开盘,这使城东的新房源供应匮乏。直至今今年9月,均价在9000元/平方米左右的德基·紫金南苑和宏图·上逸园的开盘终于给板块供应注入了新

鲜血液,也使这个月成为城东(不包括仙林)的年度成交最高峰,单月成交量近800套。

从总体成交量来看,城东一直处于主城垫底状态,这同市民对这一传统宜居板块的巨大期望形成落差。网尚研究机构提供的数据显示,该板块上半年供销比0.67:1,“一房难求”的局面全年都没有缓解。

再说仙林,自从2006年11月出现600套以上的销售高峰后,仙林从此再也没有能够拾起旺销势头。经历宏观调控的9月、10月、11月后,全市各大板块交易量都在滑坡,但仙林滑坡得更加明显。赛世香樟园企划负责人认为,成交量低落实际上反应了仙林公寓房源稀缺的现状。同时,也有业内人士认为,下半年仙林公寓单价过8000元/平方米也是房源销售速度减慢的重要原因。
(下转B26)

本期导读

岁末逢调控 如何适时购房?

调整和降价会持续多久谁也说不清,还得在正确的时间地点买正确的房。

B26版

创新楼盘评比 带给楼市新思维

几年来,南京楼市在创新的过程中不断进步,如今创新已到了更高层面。

B29版

验房行动组 免费服务再升级

南京20多家楼盘将交付。业主该如何处理?《金楼市》为你服务。

B31版

1981 INTERNATIONAL WATER FOR URBAN COMMUNITIES
联合国金奖花园示范区·银河湾系列品牌
为了感谢银河湾福苑一期业主的厚爱
华光地产邀您共度元旦佳节
【联合国金奖花园OS常州品鉴行】
2007年12月30-31日每日盛情启程
WRITING THE PALATIAL HOUSE NEW CHAPTER

银河湾·福苑
全球共赏 江苏惟一
首批销售再创奇迹
当日销售数百余套
一期全面售罄
全新二期开始预约登记
【完美户型85-139m²】
绝版地段/完美配套/双地铁物业
贵宾热线
86508088 86508188
HUAGUANG REAL ESTATE 华光地产
全球金奖社区
开发商:南京华光银河湾置业有限公司
营销中心:江东南路2号石林家居广场一楼
小册编号200700189号 本优惠册解释权归开发商所有