

“降价风”刮过广州、成都、上海、北京……

# 南京万科三大新盘

## 降不降?

■背景阅读

### 万科能否撼动楼市

包括广州、深圳、上海、北京等在内的国内一线城市分别领略了万科不同程度的降价洗礼。降价背后,是其他地产商的恐慌和业内对“万科能否撼动楼市”的猜想。而位于长三角核心区域的南京,始终干戈未动。

除早年开发过的万科金色家园外,目前万科在南京惟一在售的楼盘是位于河西奥体中心的万科光明城市。目前该盘还有两幢精装修房源待售,对外宣称的价格是1.3万—1.4万元/平方米之间。

而南京万科最吸引人眼球的则莫过于即将上市的红郡、金域缙香和金域蓝湾三大项目。

早在今年年初,万科就公开宣布,代表万科红色、金色、蓝色这三大色系的三个楼盘项目,将是“万科2008年献给南京房地产市场的缤纷色彩”。而在万科部分城市降价的宏观背景下,开盘在即的南京万科三大项目究竟售价如何,迅速成为业内关注的焦点。

### 高调依旧:万科新盘领涨各板块

位于嵩山路上的金域缙香是万科在南京奥体的第二个项目。这座195平方米大户型占主体、8幢住宅组成的社区,被定位为精装大宅。虽万科官方未透露最终销售价格,但楼盘销售人员介绍项目时称,金域缙香在景观、装修方面都较此前的项目有所创新,售价上亦将有所体现。据了解,目前奥体除万科光明城市、中海塞纳丽舍的精装修房,售价达到1.3万元/平方米

左右外,其他楼盘毛坯房的售价也普遍在9000元/平方米。业内人士据此分析,传将于3月底上市的金域缙香售价可能在1.6万元/平方米以上。

比金域缙香早一步面世的将是位于红山脚下的万科红郡。这座以贵族红为基调、倡导英伦居住风情的楼盘是万科在南京定位最高端的项目。据消息人士透露,红郡首批推出的叠加住宅仅28套,面积在220—250平方米之

间,每套价格至少在400万—500万元之间。这在楼盘定位为普通住宅居多的红山——迈皋桥区域,无出其右。

去年7月,底价为5.82亿元的江宁牛首山河地块被万科以17.85亿元高价拿下,楼面地价达3278元/平方米。而当时周边楼盘的售价仅在4000元/平方米左右。今年,金域蓝湾将开盘,能否如预期中卖出8000元/平方米,人们都在关注。

### 想涨也难:南京楼市仍处观望期

即便业内关于万科新盘的分析与推测不断,南京万科方面在回应新盘价格时亦一直称“正在制定中”。

“卖房人总比买房人要清醒”,苏鼎房地产研究所所长宋坚在分析万科现象时表示,万科的定价策略也是针对城市的特点对症下药。

宋坚认为,在2007年全国性的房价疯涨中,深圳、广州等城市房价普遍上涨了

30%—40%以上,按照王石自己的“拐点论”,当地房价再下调20%也属于正常范畴。但2007年南京有“一房一价”的政策约束,房价泡沫要小得多,所以指望万科或其他开发商在南京的楼盘售价有大幅下跌几乎不可能。

而楼盘高价售出也同样面临着压力。在南京市房管局监测的楼市成交数据中显示,春节后至今,南京商品住宅的

日成交量始终在100余套,而去年同期则动辄达到300—400套,购房者观望情绪浓厚。在此背景下,万科楼盘一旦以高价位出现,购房者是否买单存在疑问。另一方面,万科新盘是否能引来其他开发商的敢于跟涨也是个问题。易居中国南京研究中心的周颖认为,时下的南京楼市,不但购房者观望,开发商也在观望。

快报记者 杨连双



漫画 俞晓翔

■业界动态

### 交通瓶颈制约禄口“奔四”

周先生家住金坛市社头镇,为了让正在读初中的儿子升高中时进入名校的几率更大一些,一直盘算着在南京买套房子落户。他和老婆自去年初就考虑在价格比较低的禄口买套两房解决这个问题。

“当时在售的就颐家春天和百利华府这两个楼盘,单价才2000元出头。孩子他妈考虑到我儿子升高中还要3年,所以就立即买下来。没想到最近再去看时,都快4000元了。”周先生不住向记者强调。

江宁区房产局统计数据表示,今年1月,禄口板块总计成交商品房510套;其中,住宅110套,均价为37705元/平方米,相比较去年1月2638元/平方米的均价,上涨了429%。

#### 年内难过4000元大关

自房地产开发启动以来,禄口板块的上市量就比较小。目前,在售的百利华府三期所剩房源已不多,价格在3600—3800元/平方米;江山星汉城还剩最后几栋小高层,价格在3500元/平方米以上;奥斯博恩的花园洋房正在发售中,价格约5000元/平方米,后期还有小高层待开发。剩下的住宅产品在今年里能否突破4000元大关呢?

“有难度!”百利房产钟经理直言,虽然相对于南京其他板块的房价依然低了很多,但禄口板块的房价已到了一个高点,在当前的房地产市场形势下过4000元/平方米有点难度。他分析说,

禄口最大的劣势还是交通,轻轨在近期敲定和南站同时动工,这对于房地产业发展是个刺激,但4000元/平方米对禄口来说仍是个很大的坎。

江山星汉城营销总监何向也认为,禄口去年每平方米房价涨了1000多元,包括当前销售情况并不太好,固然与南京整个房产形势有很大关系,但与自身的基础也密不可分。“至于今年里能否突破4000元大关,的确很难说。”

#### 今年重头戏转向商业

“颐家春天去年已封盘,百利华府三期和江山星汉城两个项目中住宅部分今年里也将开发完毕,未来供应量比较大的只有奥斯博恩这个项目了。”中南汽车港销售负责人预测说,今年禄口的重头戏还要看商舖。

记者也发现,在南京网上房地产备案的禄口在开发的5个楼盘中,两个纯商业项目体量均超过50万平方米,3个住宅项目中兼有一定体量的商业配套。

“我们项目所剩的住宅也不多了,今年里重点会推配套的8万平方米的商业。”何向称,禄口虽然规划比较好,但在交通、商业配套、吸引人口进入方面,长期以来缺乏整体的运作。“而从禄口板块现有的情况看,商业配套必须吸引主城及其周边的人群过来消费,所以特色型商业是最好的出路。”

快报记者 刘果

■楼盘信息

### 江苏华门集团再获大奖

2月22日傍晚,地产盛世元宵焰火晚会在景色怡人的白鹭洲公园绚丽开幕。

在此次颁奖晚会上,江苏华门集团旗下的山水华门别墅园凭借四年持续保持的优异的市场表现及强大的品牌影响力一举拿下“金陵名墅奖”。同时,刚刚荣获“2008年最值得期待楼盘”称号的蓝天·华门国际花园,在“第三届地产杯”乒乓球

友谊赛中荣获“最佳组织奖”,双喜临门,成为江苏华门集团在2008年开年的一大盛事。

据了解,目前,山水华门三期岭秀苑典藏叠加别墅仍有少量珍稀房源推向市场。单套面积170—280平方米左右,户型设计更趋人性化,并设独立观景平台,独立私家花园,赠送地下车位,为您的生活提供更多附加值。



**四房! 顶呱呱!**

**地铁南延到合家**

房号	面积	户型	总价(元)	首付(元)	按揭(元)	30年月供(元)
17-308	104.49	四房两厅	556884	167884	389000	2498.66
17-104	100.53	三房两厅	536985	161985	375000	2408.74
17-107	74.01	两房两厅	395475	119475	276000	1772.83

**74m<sup>2</sup>两房·100m<sup>2</sup>三房·104m<sup>2</sup>四房 / 样板间已公开!**

☎ 52725999 52316799 看房车: 周六、周日10:00-13:30发 / 凭此广告现场看房有好礼相送

城中接待中心: 南京市中山南路371号会所旁 现场接待中心: 江宁区诚信大道与前进路交界 开发商: M/盈嘉地产 / 营销代理: 世纪龙和 / 广告推广: 博尚广告