安家紫金山脚下 不再可望不可即

快报五一给你最低团购价 5799 元 /m²,报名截至今天下午 4:30 报名热线:96060

■板块利好

环紫金山五一购房入佳境

在一房难求的环紫金山板块,购房优惠似乎是前所未有的大喜事。为了特供快报读者五一团购需求,环紫金山一带最近传来多家楼盘较市场价更优惠的价格方案。包括聚宝山庄 5799 元 / 平方米超低价起售,钟山晶典推出一整幢新房源均价将低于 7500 元 / 平方米,宏图上逸园给出的每平方米让利 20 元等。近两日以来,拨打快报免费报名电话 96060 的读者络绎不绝。

"宜居天堂"价值被低估

紫金山周边一直是南京市民心目中"紫气东来"的富贵之地,从早期的月牙湖板块到后来的环紫金山板块——从来无需鼓噪,但这里天然便烙印着"宜居天堂"的标记。正因为如此,2006 年以前,城东板块的实际销售价格一直仅次于城中,位列全市八大板块中的第二位。它在楼市中的地位无可争议。

然而从 2007 年中旬开始,形势急转直下,房价狂飙突进的河西板块慢慢超过城东,成为南京新的"高尚社区"。拥有城市"绿肺",拥有国家级旅游资源,人文地理皆成绝唱的环紫金山一线反显得更加低调起来。

从房价来看,当前环紫金山在售公寓类均价在 8500-9000 元 / 平方米左右,多未超越万元大关。而此次五一购房优惠方案更是出人意料。

"单从其不可复制的景观资源看,在紫金山周边,精心打造的楼盘绝对有实力售价在万元以上。"南京一位从业多年的业内人士如是分析。

板块效应未能充分显现

环紫金山房价的低估与板块的资源优势形成鲜明的对比。

从供应量来看,按照南京网尚房地产研究机构发布的《2008 年南京房地产市场上市量预测报告》,城东板块今年的总上市量约在 34.6 万平方米,仅约 3500 套,是八大板块中上市量最低的。供应量不足仍是今年城东楼市的现状。在整体供应量过剩的 2008 年,环紫金山将成为唯一房源稀缺的板块。

从规划角度来看,随着《中山陵园风景区详细规划》及《钟山风景名胜区外缘景区规划》方案的相继实施,环紫金山一带的任何土地都被纳入到完整的景区保护开发规划中,除现有项目以外,住宅用地寸土难求。

易居中国南京研究中心专家周颖分析称,紫金山周边若有较大地块供品牌开发商打造大平层、高档定位的精品,高档住宅区仍非城东莫属。

"现有项目规模普遍有限,一房难求。宏图上逸园两期全部开发完毕也只有 5 万平方米。其他在售项目中,开发面积达到 10 万平方米量级的只有一个天泓山庄。难以形成板块整体的势能,和河西走的是完全不同的两条道路。"宏图地产副总裁兼营销总监罗荣坦言。

"低价期"买入最为稳妥

钟山美庐是一座紧邻赛马场的高端别墅项目,几乎从未见诸报端,不过其别墅开发一套售出一套,正如同板块开发商所评价"卖得不要太好"。至于公寓项目,从以前的东郊美树苑,到现在的宏图上逸园,都是项目一动土还没有拿到销售许可证,就有人主动排号。

因此,尽管业界分析人士认为:"有一利必有一弊。出于资源保护的思想,环紫金山板块配套有欠缺,别墅居民恐怕要驱车购物,而以普通住宅为定位的楼盘,在居住便利性方面会令买家望而却步。"但是板块开发商对此不忧反喜。

"配套、交通是亟需解决的问题,但这都是可改善因素,反而是紫金山先天的景观、环境优势无法取代,也是南京其他板块望尘莫及的。"环紫金山板块一位不愿意透露姓名的营销负责人对此评价说。因此,在价值低估期买入这样的地段,被业界认为是稳妥的选择。

都市隐者的生活方式

据调查,在环紫金山置业的人士在知识层次、年龄层次等方面都较其他板块有一定优势,"有产、高知、50-60 年代"是普遍特征。更有一位营销负责人坦承:"实际上,早在拿地时该开发商就已经笃定,环紫金山板块是南京中高层客户群接受程度最高的板块。"

"那些自动趋向于紫金山的客户,与其说很在意居家生活的柴米油盐,不如说更渴望一种出门便能步入山林的都市隐者的生活方式。连带的,他们的消费方式也是平和的,内敛的,摒弃浮躁的。从这个角度来说,周边环境尽量保持自然生态,开发量尽可能缩小,反而对板块的未来发展是一件大好事。这样宁静的天堂,有谁愿意都市喧嚣的介入呢?"罗荣此言颇有诗情画意,也切中板块价值核心。

快报记者 杨连双 刘欣

■小贴士

出发时间:5 月 1 日上午 8:30

集合地点:洪武北路 55 号置业广场,现代快报社楼下集合(长江路文化艺术中心旁)

特别说明:《金楼市》将在 5 月 1 日组织读者看房,并进行现场讲解。所有楼盘团购优惠仅限于 5 月 1 日-3 日成交的《金楼市》读者。报名读者请详细登记姓名、电话、意向楼盘、户型以及 5 月 1 日跟车看房的人数。

[看房路线]

■五一活动

《金楼市》联合三家名盘发起史上最强劲的购房团购优惠

阳光聚宝山庄 5799元/m² 紫金山脚下买房

背靠小红山、南邻紫金山,总建筑面积 64 万平方米阳光聚宝山庄是一座集别墅、住宅于一身的纯山景社区。自 2005 年亮相至今,价格已从最初的 4000 元 / 平方米攀升至现在的 6400 元 /平方米左右。

而在明天开始团购的活动中,阳光聚宝山庄将对所有快报《金楼市》读者推出定向优惠活动,在 5 月 1-3 日内,快报读者将在现价基础上再享有一个点的优惠。据了解,目前聚宝山庄在售房源以 140 平方米的景观大户型和 160 平方米的顶楼观景房为主,而单价最低的一套房源,在享受团购优惠后均价仅 5799 元 / 平方米。

钟山晶典 66套特价房 7282元/m² 起

据了解,由新加坡上市公司国浩房地产集团子公司开发的钟山晶典地处紫金山东麓,同时毗邻 120 万平方米亚洲第一大赛马场和 200 万平方米钟山国际高尔夫。而项目本身的规划设计是曾打造金陵饭店的国际知名建筑团队 P&T(巴马丹拿)。

目前,钟山晶典在售房源的均价在 8500 元 / 平方米左右。而在本次团购活动的三天内,该盘特意拿出一栋楼打出超低价团购优惠:起售价低至 7282 元 / 平方米。该盘主管销售的负责人介绍,本栋房源仅 66 套,户型为 87-89 平方米的两房,总价多数在 70 万元以内。

宏图·上逸园 买车库一次优惠1.8万元

依傍地铁二号线一期的宏图·上逸园在交通优势上更为明显。该楼盘推出一批带电梯的景观多层迎接本次团购。据了解,这批房源以 90-136 平方米的适中户型为主,对《金楼市》读者推出 20 元 / 平方米的优惠。如果看房同时又有买车位需求,还可以享受到 1.8 万元的车库抵用券。处在紫金山一公里范围"黄金走廊"内的优势,电梯多层的上逸园满足许多城市新贵置业城东、低密度居住的梦想。

快报记者 杨连双

■品质解码

亲山楼盘 亲民价格

宏图上逸园
紫金山麓多层电梯洋房

最新配套:项目附近玄武区规划配建的大型商业设施业已动工,目前盖至地面 1 层。

项目卖点:紫金山脚下的多层电梯洋房。2 楼以上即可近观紫金山的四季苍翠,呼吸山间烟岚。出社区步行 5 分钟即可走上宽阔的登山步道,直达新建的山腰公园。湖山秀色,唾手可得。

基础设施:地铁二号线五棵松站近在咫尺。社区有 8 条公交线路。

数字社区:建筑面积 50830.61 平方米,容积率 1.39,绿地率高达 40.59%。

居住氛围:与南京理工大学、南京农业大学、南京理工大附属中学、幼儿园等比肩为邻。

开发商:宏图房地产开发有限公司,曾开发宏图上福园,在开发宏图上水园。

钟山晶典
邻近赛马场的精英社区

最新配套:与项目一街之隔,紫金山下第一座四合一交通枢纽区即将落成。站内可轻松换乘 2 号、4 号地铁、公交、长途客车、火车。一体化的交通枢纽不仅大大提高生活便利,更汇聚人潮。

项目卖点:由巴马丹拿担纲设计的巴厘岛风情景观,业主在家就可以仰望 3000 万平方米紫金山,俯瞰 120 万平方米亚洲第一大赛马场。

基础设施:地铁二号线

数字社区:建筑面积 17.8 万平方米,容积率 1.99,绿化率 38.39%

居住氛围:赛马场、钟山国际高尔夫球场

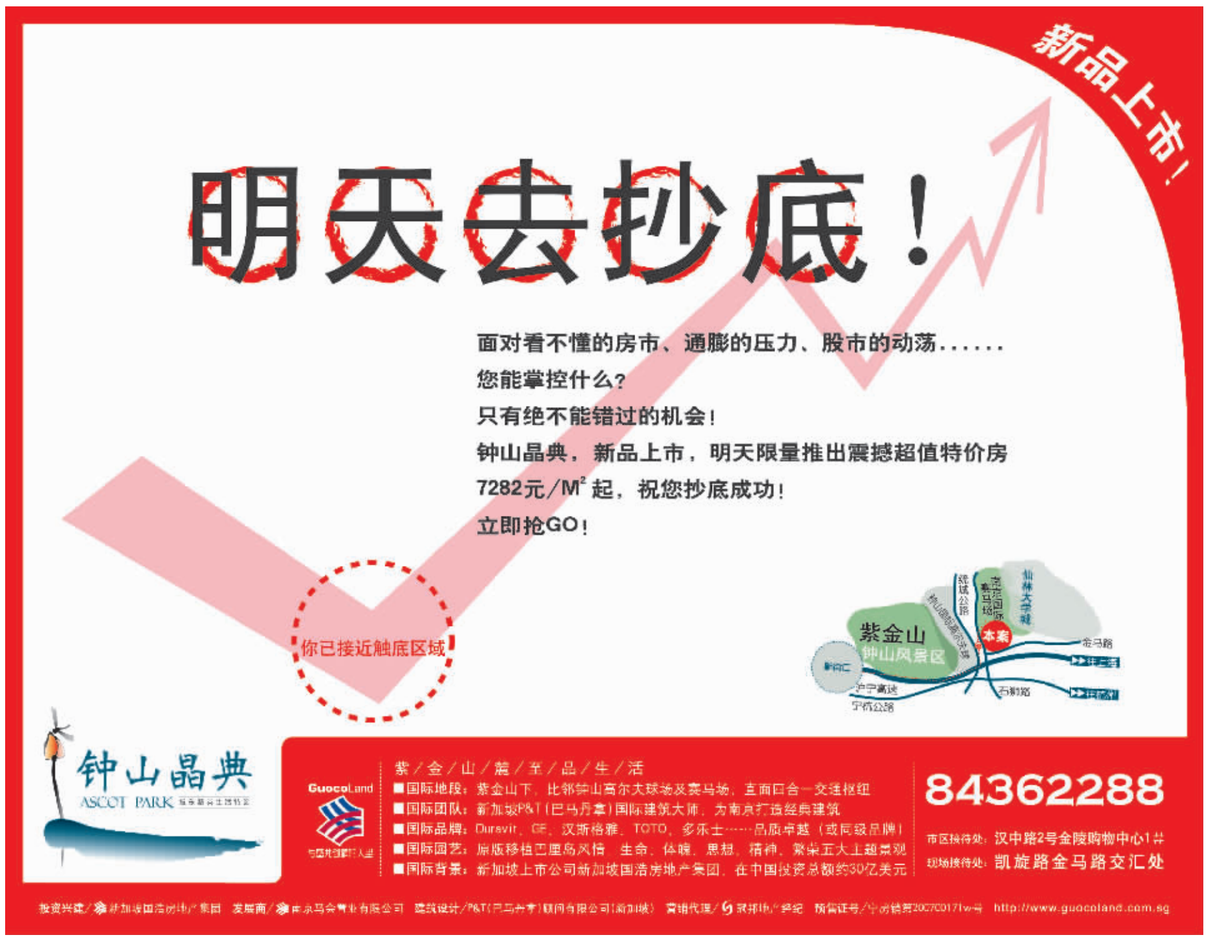
开发商:新加坡国浩房地产集团,曾开发北京国际企业大厦、西城晶华,上海淮海晶华、国浩长风城等。

阳光聚宝山庄
惟一 6000 元/m² 以下山景房

项目卖点:聚宝山郊野公园将成业主乐园,售价实惠,社区配套自成规模

基础设施:11 条公交线路。

数字社区:总建筑面积 64 万平方米

居住氛围:聚宝山公园

开发商:南京建辉房地产开发有限公司