

20分钟生活半径

南京都市生活向南看

当江宁的南部板块,方山、九龙湖都成为开发热点时,南京都市圈又开始新一轮的南移运动。伴随着亚东、爱涛、东恒等南京知名开发企业入驻,以及总建筑体量达100多万平方米的恒大金碧天下、占地面积达3400多亩的中国卧龙湖国际社区横空出世后,溧水区域的楼市已经成为当仁不让的新热点。



溧水亚东同城印象是个高品质项目

[考察散记]

都市圈外扩,楼市向南移

在宁杭高速二期即将完工通车后,南京到溧水的车程只有20分钟左右。作为20分钟的都市生活圈,溧水不但成为南京高端客户的新宠,也同样有理由成为普通投资者的关注对象。南京都市圈外扩,房地产市场南移已成为趋势之一。

“溧水楼市正经历着有史以来,最大幅度的一次变革。”作为入驻溧水的南京开发军团中的领军人物之一,溧水亚东置业有限公司总经理潘岳平颇有感触。他在两年多前就一直关注着溧水楼市,对当地的楼市进程有着切身的体会。一年多前,在东郊高端别墅巴厘元墅运营接近尾声时,亚东集团选择在溧水主城

中心位置,紧靠外秦淮河西岸拿下一地块,亚东就开始潜心打造溧水当地最高档的公寓——亚东同城印象,真正融入溧水主城的开发中来。

据潘总介绍,当前溧水主城在售的几个项目,诸如南京龙昌房地产开发的金庭国际花园、新景祥代理销售的金东城世家等项目才开始正式引入智能化家居、楼盘节能系统这种全新的开发理念。而在同城印象等当地顶端产品上市后,以高层为主的花园社区,架空层通透景观、大型地下车库等高档公寓社区的概念才被当地购房群体所认知。

郊县的楼盘,南京的品质

在亚东同城印象项目现场,记者了解到这个项目是当地首个采用底层架空,加强景观通透性的高层花园社区;首

个综合运用屋顶、墙面、挤塑板、断桥铝合金窗节能系统的品质楼盘;首个高车位配比率的项目等。从品质上看,这样的项目已经完全是南京主城高品质楼盘的标准。

最值得关注的现象,则是该区域别墅市场的骤然崛起。在“华南五虎”之一的恒大地产进驻后,围绕卧龙湖区域大范围的造城运动,使溧水已不可避免地成为南京别墅市场的重要一极。而与超级巨无霸恒大金碧天下隔湖相望,前两年就拿下地块,近期才悄然启动的“卧龙湖国际社区”项目也堪称是南京别墅市场的又一巨擘之作。根据规划,该项目占地3400亩,建筑体量达80万平方米,定位为商务休闲、度假旅游及高尚居住社区,无论是规模体量还是规划起点,都直追恒大金碧天下。

[记者手记]

溧水,南京后花园?

公寓产品逐步升级,高档别墅集体上市,溧水楼市在经历产品质变的同时,也要面对这样一个现实问题——体量巨大的高端产品,将由什么样的人群埋单?

“虽然品质做到了南京一流水平,但同城印象这类产品的房价,却只相当于南京主城同类地段的三四分之一。”据营销人员透露,目前该项目虽然打出溧水主城的最高价,但均价只在4500元/平方米左右,是当地高端消费群体能够接受的。而同时,来自南京主城的投资群体也对这类产品尤为青睐。在20分钟到达主城的规划优势带动下,不少与溧水有地缘亲缘关系的客户,也纷纷到项目现场咨询。

而对恒大金碧天下、卧龙湖国际社区等高端别墅来说,其定位的指向性也更明显,南京的高端客户群体,无疑是他们争取的主力对象。在这些项目的现场,记者也了解到,项目销售人员从南京主城拉客户过来看房的现象尤为普遍。从各种迹象来看,溧水已经在无形当中,承担起以后南京后花园的角色定位。

快报记者 许延正

一周行情

上周认购量猛增 60%

南京网上房地产数据显示,5月19日-5月25日,全市普通住宅共上市量为28.85万平方米,与上周相比上升了279.11%,六大板块再次放量;认购面积为17.27万平方米,上升了63.70%,在经历了上周震荡后,全市的楼市上市和认购量都有明显上升。上一周,南京楼市共认购1932套,成交1015套,住宅日均认购276套。较前一周(5月12日-5月18日)1204套的认购量,增长了60%,日均认购多了104套。

板块表现

河西继续放量发力

本周江宁、城东、城中和河西成为上市主力,另外在南京的郊县溧水和六合区也有较大上市量。河西片区本周上市量占全市的23%,西堤国际、金马郦城及碧瑶花园都有所动作,依靠朗诗国际街区和万科金域缙香两个高档楼盘共同发力,河西上周认购232套,排在江宁江北之后。这也是河西板块沉寂一段时间后重新发力。

从前几周的上市量来看,河西板块各楼盘上市连连,5月至今河西板块上市量已经超过14万平方米,5月是传统的旺季,河西板块的房源储量又较多,加大上市是必然趋势,对买房人来说,未来在河西板块购房又有了新选择。

江北销售压力较大

作为南京楼市的传统热门板块,上周的江宁可谓风头正劲,认购总量765套。21世纪国际公寓和左邻右里都选

择在半夜开盘,70%的房源被认购,同时在上周开盘的东方龙湖湾和青山湾本周也有不俗销量。

江北板块认购576套,在上周败下阵来。桥北地区曾引领江北楼市,虽然上周仍有威尼斯水城、明发滨江新城两个超级大盘跻身全市楼盘销售排行榜TOP10。但近期该片区却身陷价格战。而江浦地区,因纬七路过江隧道明年建成通车的交通利好,房价首次超越了桥北地区,其代表楼盘国信阅景龙华开盘均价5100元/平方米,销售亦排名前十。

房价走势

几家高走几家低迷

江宁楼盘价格稳中有升,却仍呼呼地卖。21世纪国际公寓这次房源均价6700元/平方米,比一个月前的开盘均价高出了500元/平方米左右;左邻右里均价6500元/平方米,而最近的一次开盘在去年10月,当时的均价只有5200元/平方米。即使这样,还是迎来了众多的购房者。河西的朗诗国际街区开盘,其200平方米的大户型单价高达1.7万元/平方米左右,虽然总价锁定在350万元/套左右,但所推的20余套大户型房源被争抢一空。

但在江北的桥北板块陷入价格战,无法自拔,使得桥北开发商压力骤增,开发商甚至希望能通过政府出面停止价格战。而城中一些楼盘,促销力度甚至超过桥北。

快报记者 费婕

本栏目由《金楼市》与南京网尚机构联合主办

银城·西堤国际

银城实业 品质生活 渐行渐进

银城·西堤国际 | 第陆区·嘉境

全程盛装

静待上层眼光

5月30日 盛大公开

银城出品,绿色建筑,节能环保住宅河西新城,奥体中央核心板块,毗邻CBD黄金之地
 第陆区全部采用精装设计,更精致,更具品位感与尊崇感
 俯瞰景观河,高绿化率,方寸之间景韵有致
 公交、地铁多元化便捷交通,通达之域,一派繁华
 社区内部集中商业,休闲配套,品质生活,健康生活

银城·西堤国际
 奥体中央 70万平方米豪宅生活

第陆区·嘉境

品鉴热线 8642 6666
 地址 | 恒山路128号(金陵中学河西分校正南)



开发商:银城置业股份有限公司 走进银城/www.yincheng.com 建筑设计:南京银城建筑设计咨询有限公司 景观设计:南京银城国际景观工程有限公司 售楼热线:8642 6666 售楼地址:银城实业/银城集团/金碧天下/UPCS/银城