

阳春三月,三两朋友,一辆小车,出行是最好的选择。周二,《金楼市》就是这样,形式如此,目的明确,专家、业主、记者组成的“踩盘三人行”轻松上阵。第一季的路线,编辑部讨论了一个下午,称得上精选,都是当下热盘,或价格诱人,或户型有看点,或是个话题。实录,观点,真诚,相信这份看房报告一定能为你选房提供帮助。

■本版撰写 快报记者 刘果 费婕 杨连双 摄影 顾炜 制图 俞晓翔

# “踩盘三人行” 第一季出炉 踩点热盘,有一说一



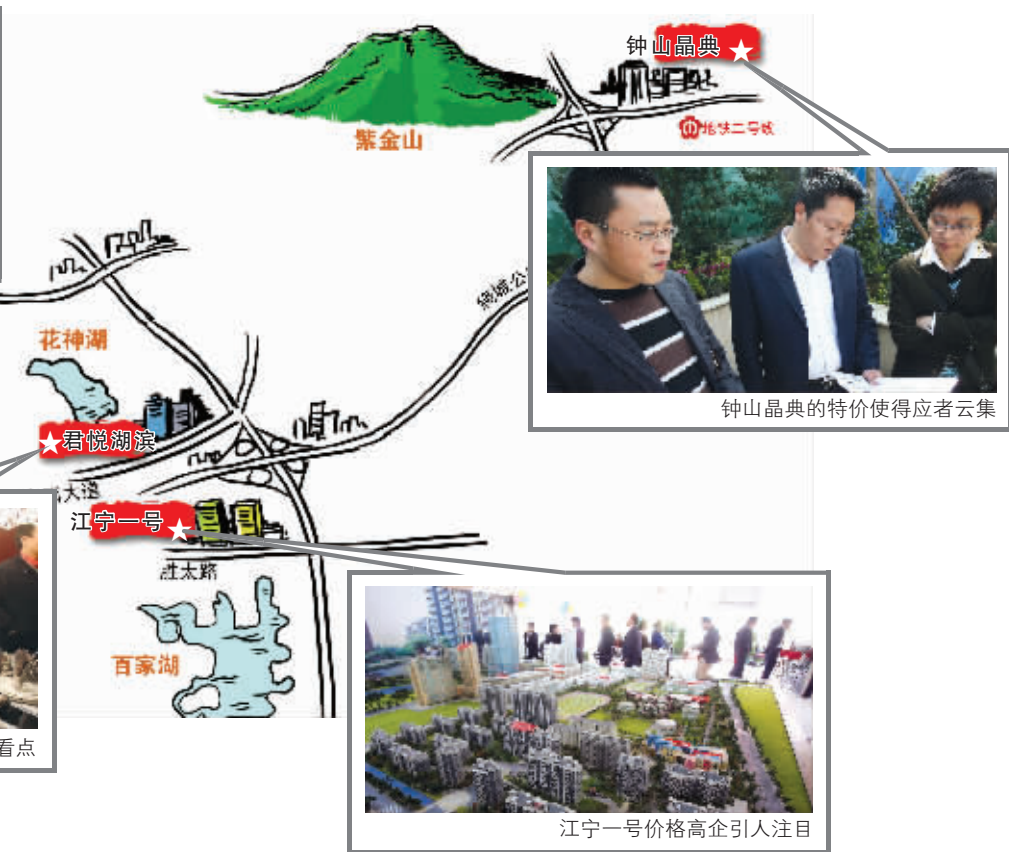
奥体楼市融侨中央花园一枝独秀



融侨中央花园



户型是君悦湖滨最大看点



钟山晶典的特价使得应者云集



江宁一号价格高企引人注目

## 第4站:河西

### 融侨中央花园 久违了一天卖258套

【踩盘背景】

上周六,融侨中央花园二期枫树街区开盘推出300多套房源,据悉当天热卖258套。这无论对南京或者是河西来说都很久违的。

【基本信息】

位置:枫树街区是整个项目距离地铁奥体中心站最近的一期。

规模:总建筑面积29万平方米

容积率:2.2

得房率:82%以上

物业费:1.8元/平方米/月

交通:161路环线、河奥体线、92路、85路,距地铁一号线奥体中心站300米,距元通站600米

发售:这次房源多数为两房,均价8800元/平方米。项目将加推4幢、5幢两幢住宅。

【踩盘日记】

看罢君悦湖滨,沿着宁南新区玉兰路上高架,途经梦都大街转向江东南路,从奥体中心东门驱车往南,南侧是融侨中央花园。

项目附近有已交付的金马郟城和碧瑶花园,南侧是规模达30万平方米的大型商业华新丽华广场,据称金鹰有意入驻,东侧不远处为即将开业的五星美凯龙和已开业的家乐福。

【铿锵三人行】

专家——

融侨中央花园热销一是天时,由于奥体开发进入尾声,2007年出让的少量地块尚未上市,导致奥体的供应出现暂时性断档;二是地利,项目位于奥体核心位置;三是人和,随着板块配套成熟,消费者对奥体板块的认可程度不断提高。

——张辉(南京房地产开发促进会秘书长)

购房者——

我原先不太接受奥体,朋友刚在这里定了一套。今天特意来看一下,总体感觉还行!

《金楼市》——

普通改善型需求河西哪里有房可买?高端偏多,低端没有,中端太少。时势造英雄,用来形容融侨中央花园很恰当。

——费婕(《金楼市》河西片区首席记者)

地段,价格,品质,都不错,但好像又少了一点特别之处。

——文涛(《金楼市》城中片区首席记者)

## ■报名贴士

想跟我们一起踩盘吗?想看哪家楼盘?欢迎与我们联系(报名时请留下联系方式)  
热线电话:84783545  
84783529 84783628 96060  
邮件地址:kb-jls@163.com

## 第1站:城东

### 钟山晶典 城东楼盘卖出江宁价

【踩盘背景】

近期价格大幅跳水,单价6050元起,均价6800元,每平米直降近两千元。城东楼盘卖出江宁价。一时间应者云集。

【基本信息】

位置:栖霞区金马路、凯旋路交界处

规模:占地8.9万平方米,总建筑面积23.3万平方米

容积率:1.98

得房率:76%-80%

物业费:1.8元/平方米/月

交通:51路,2010年5月地铁二号线紫金山站开通

发售:项目分两期开发。目前在售1、2、3、4、7、8共六幢房源,86-87平方米的两房和110-123平方米的三房。

【踩盘日记】

从现代快报社楼下(新街口置地广场)出发,沿着中山东路上沪宁高速后转入金马路,算上市区小堵,30分钟开到售楼处。司机沈师傅特意打了表:14.5公里。

一出中山门就迥然不同于市井,沿路春柳初发,百花始放,不远处紫金山黛色深浅变幻,仿若置身世外。这一钟山东麓的楼盘,目前项目一期外立面已全面呈现,东南亚风情初显。40-60米的楼间距能保证每户充足的光照。不过,目前项目周边没有菜场、超市等配套,也没有医院、小学。户型无论大小都南北通透,厅卧厨卫全明、干湿动静分离。其南北双阳台的设计和飘窗赠送蛮得人心。

【铿锵三人行】

专家——

建筑上东南亚风格较为明显,在南京属于比较突出的楼盘。户型在实用与舒适之间,宽厅大卧,采光通风都不错,但三房以上户型的次卧与第三卧室舒适度不够。

客群定位稍有疑惑,从户型来看,应以家庭人口较少、年龄较轻的人群为主,但是周边配套对这类人的生活需求支撑不够。仅有一个地铁解决不了全部问题。开发商的实力及对项目的重视投入程度是项目后期的关键。

——简飞(南京网尚研究机构副总经理)

购房者——

对价格心动,我判断已到底。不过,现在地铁还没开通,周边配套几乎是零,还要多比较几家,再做打算。

——申先生

听说地铁二号线东延线发车频率比地铁一号线要低一些。不过,从售楼处走出来,离地铁还是很近的,出行比较方便。

《金楼市》——

得山色之神韵,失配套之便利;年轻人能承受的居住价格,难以承受的生活成本;鱼和熊掌,焉能兼得?

——杨连双(《金楼市》大城东片区首席记者)

钟山的概念,江宁的价格,是诉求品质,还是诉求价格?这是让项目两难的选择。

——许延正(《金楼市》江北片区首席记者)

## 第2站:江宁

### 江宁一号 均价8300元/m<sup>2</sup>直逼河西

【踩盘背景】

江宁报出8300元/平方米的均价,赚来的不仅是眼球,也有好奇和质疑。江宁楼盘报价直逼河西,这是噱头,还是物有所值?

【基本信息】

位置:胜太路与双龙大道的交叉口

规模:总建筑面积近27万平方米。

容积率:4.85

得房率:80%左右

物业费:2元/平方米/月

交通:地铁一号线南延线胜太路站,102路、148路胜太路站下,区内1路、10路等同曦假日百货站。

发售:103平方米的两房、142平方米和152平方米的三房。均价8300元/平方米左右。

【踩盘日记】

10:45左右,我们从机场高速翠屏山出口下来,绕到将军大道上往北开,在南航江宁小区处拐上胜太路,一直往东行。胜太路上餐饮、娱乐、美容美发、金融服务机构一应俱全。

【铿锵三人行】

专家——

胜太路已成为连接东山与江宁开发区的商业中心,这个盖在地铁上的项目配套成熟毋庸置疑。两房户型设计比较经典,8000元/平米以下的低楼层肯定抢手。据销售人员说,即将开盘的1号楼仅24-28层才能看到百家湖。项目最大卖点其实是配套成熟和区域商业中心的地位以及地铁的便利。

——张辉(南京房地产开发促进会秘书长)

购房者——

在“5”字头房源遍布的江宁,选择这个“8”字头的楼盘前还真的要好好考虑一下。

——顾先生

《金楼市》——

近年买房都往江宁跑,是因为这里的房子性价比高。可从5000元/平方米到8000元/平方米,单就这个价格跨度恐怕想让人接受还得花点时间了。

——刘果(《金楼市》江宁片区首席记者)

均价8300元/平方米?给我个“江宁新街口”楼盘叫板主城的理由先!

——杨连双(《金楼市》大城东片区首席记者)

## 第3站:城南

### 君悦湖滨 均好性决定关注度

【踩盘背景】

从2月以来的数据看,君悦湖滨三次推房,三次当周销售无几,想买位置好的房子还得托关系预订。购房者如此关注,去踩盘无需更多理由。

【基本信息】

位置:宁南新区花神湖畔玉兰路中段

规模:总建筑面积约7万平方米

容积率:2.0

得房率:82%左右

物业费:1.38元/平方米/月

交通:120路、86路、33路、19路、84路、46路等。

发售:开盘至今2月28日已热销248套。3月21

日推出107套房源。目前只剩下78平方米的两房和120平方米的三房。

【踩盘日记】

一行人刚步入售楼处,一位售楼员还没等我们开口就说:“准备看什么样的房子?我们99平方米的户型已经卖完了。”友善的提醒中不乏傲气。

【铿锵三人行】

专家——

户型紧凑实用,尤其是小面积户型,赠送面积较多;东西户户型设置有南北阳台,这些都是优点。但有些户型在餐厅、厨房的功能性略显欠缺。周边配套一般,但环境成熟,有地铁站点。项目自身配套不多。以

花神湖为核心,项目地段位置不错,优势明显。

——简飞(南京网尚研究机构副总经理)

购房者——

如果价格能再低点,我也许就会当场决定了。

——申先生

《金楼市》——

容积率2.0,开发商挤出地方建了一个中心花园,外有花神湖内有主题花园,内外景相呼应。

——费婕(《金楼市》河西片区首席记者)

单价不低,总价却恰到好处。商家够聪明!

——杨连双(《金楼市》大城东片区首席记者)