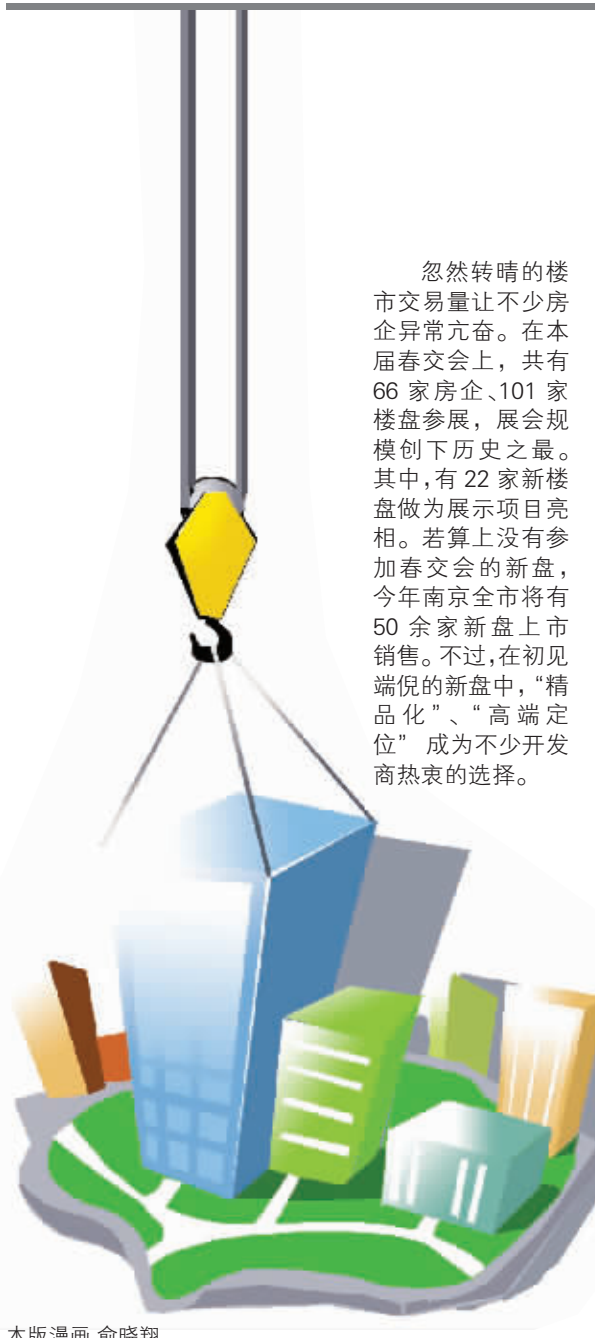


# 2009南京新盘主打“中高端”



本版漫画 俞晓翔

忽然转晴的楼市交易量让不少房企异常亢奋。在本届春交会上,共有66家房企、101家楼盘参展,展会规模创下历史之最。其中,有22家新楼盘做为展示项目亮相。若算上没有参加春交会的新盘,今年南京全市将有50余家新盘上市销售。不过,在初见端倪的新盘中,“精品化”、“高端定位”成为不少开发商热衷的选择。

## 市场

### 22家新盘亮相春交会

近日揽地频繁的苏宁银河高调亮相。在推介天启花园·SOHO的同时,携鼓楼科技园住宅项目、滨江住宅项目和徐庄软件园住宅项目三个新盘同台亮相。这预示该地产品牌,将在钟山国际高尔夫、天启花园后,进入第二波开发高峰。栖霞建设在河西所街的新盘栖霞也将与栖霞在售楼盘同台亮相。栖霞建设相关负责人介绍,栖霞的产品定位、户型规划已经完成,将是栖霞南京储备地块中最早开工销售的项目。同为本土品牌的银城地产在东宝路的新盘聚锦园则最早可能在6月开盘销售。该盘由4栋建筑组成,共约240套住宅。与聚锦园一路之隔的时代天地广场由儿童创意产业广场和一定面积的酒

### 全年逾50家新盘面世

而亮相春交会的新盘也仅是今年新上市楼盘中的一小部分。记者了解到,仅在河西、除江湾城、栖霞、聚锦园等新盘外,还有位于所街上的凤凰和熙苑、中北·金沙江东街项目、五矿·滨江地块以及月安街上的奥体新城·华江园将于年内推向市场。在下关,天正桃园、大发·开凯鸿花园都已进入实质性开工建设阶段。尧化门的盈嘉地块也将继续开发。佳邻美居、仙林·新城邻里后推出。位于小行里的海德·名城世家、凤台南路的凤凰和美等都已完

店式公寓及SOHO住办配套组成,最早也将于下半年推出。仁恒在奥体的新盘江湾城也亮相春交会。据仁恒置地副总房方宏介绍,仅地面积就达68万平方米的江湾城目前高层住宅已建至27层以上,年内会如期开盘。同样计划在年内开盘的还有地处板桥的金地·自在城。此外,建发地产麾下的三个新盘紫园、紫庐和怡和佳苑也整齐亮相。怡和佳苑是不对外销售的产权置换房,而紫园、紫庐则是分别位于紫金山东南、西北的“洋房+别墅”项目。北安门街新盘城开·御园、地处仙林的亚东·无印、仙林·学仕风华苑也首次公开。本届春交会上共有22家新盘。



新盘备受关注 快报记者 顾炜摄

## 观察

### 新楼盘偏爱中高端路线

不难发现,除了个别远郊地块,犹抱琵琶半遮面的新楼盘,大多数选择了走中、高端路线。工程进度最快的江湾城据称“将是仁恒在南京相对最完美的作品”。房方宏告诉记者,江湾城会做到南京首家全装修、全地暖产品,精心研发舒适居家系统,专心为升级改善性需求的客户造房。银城·聚锦园首推住宅“个性化定制服务”,力求产品创新。“前期户型定制和后期装修相结合,既满足业主的个性化需求,又可以减少传统装修模式下土建与水电二次改造带来的浪费。”该项目销售负责人王政如是介绍。位于所街栖霞建设在奥体的首个作品,该项目在建材选择、设计施工上较此前的普通住宅有所提高,而地段优势、地铁利好等因素又为产品加分。建发在城东的紫园、紫庐都是低密度产品,项目主要由别墅、洋房、小高层等构成。最先推出的位于紫金山东南麓的紫园,采用徽派建筑和苏州园林相结合形态。城开在北安门街的御园引入德国一线科技住宅系统,成为锋尚、朗诗之后又一科技豪宅。通亚·财富中心、中海凤凰西街项目等也无不以豪宅为定位。凤凰和熙苑、融侨橄榄城、天正桃园、开凯鸿花园等一批新盘定位也都不低。

## 分析

### 高地价催生新住宅

“拿地成本高,不做高端别无选择。”南京工业大学房地产经营管理系副教授吴翔华一语中的。他分析,这批即将面世的新楼盘大多数在地价处于上升通道时的2006-2007年度取得,低则四五千元、高则八九千元的单位楼面地价,使这些地块只能尽可能做成高端产品才能保证利润。“但另一个问题产生了,南京市场的消费力是否能够对这批高端住宅照单全收?当供需失衡时,同类产品的竞争会非常激烈。”福舍投资置业有限公司总经理史东也持同样观点,他认为,由于地价成本的存在,大多数新楼盘骑虎难下,“只能走精品化路线。”据记者了解,城开·御园、通亚·财富中心、中北南湖地块等项目的楼面地价高达8000-10000元/平方米左右,而目前这些新盘周边上世纪90年代以后的二手房的售价最低

### 新楼盘未必高房价

但对于普通老百姓来说,高成本、新产品的楼盘似乎隐藏着新一轮高房价的预言。就在本月,销路适好的金地名京再度提价,精装修房价由此前的每平方米1.3万元升至1.5万元,去年以8800元/平方米起领衔降价的雅居乐花园在两度提价后售价为1.3万元/平方米,日前宣布5月将再度提价。刚刚过去的3月,全市商品住宅售出80余万平方米,环比2月增长90%。不少对市场颇为悲观的业内人士也不得不承认,1、2月时还是纯刚性需求在购买,从3月份起,改善性需求已经集中释放。不过,新楼盘是否都能如期实现预期售价,尚难确定。因为,也有高端楼盘提价后连续数月成交量为零,直到降价才实现走量。史东认为,涨价是个案,消费者有自己的价格敏感值。量升价平是目前最理想的市场状态,不排除一些价格过高的楼盘,还需要调整到合理价位才能走量。吴翔华直言,新盘中,适合大众消费的产品,价格问题不大,而追求高端高价的产品可能会成为楼市第二轮价格跳水的起点。快报记者 杨连双

## 新盘品鉴

### 仁恒·江湾城

地址:建邺区河西大街南、燕山路西侧、滨江大道东侧  
开发商:南京仁恒置业有限公司  
概况:用地总面积为46640.4平方米,实际出让面积为46640.4平方米。拟建32幢高层住宅,并设两座幼儿园、及物业管理、财富中心、苏宁银河滨江项目等则有可能会创意出各具特色的大平层产品。建发·紫园邀请了柏森设计院进行产品设计,在小高层产品内实现了一批景观空中别墅,使业主居家时“直面紫金山”。“换一个角度看,高成本、激烈的竞争也促使房地产企业开发理念和工程质量的提升,催生了一批优于此前的住宅产品出现。”吴翔华分析。

### 银城聚锦园

地址:东至宝花园,南至东宝路  
开发商:银城地产  
概况:用地总面积为21358.0平方米,其中市政配套面积4769.9平方米,实际出让面积16594.7平方米。共约240套。

### 栖霞

地址:河西新城明月街  
开发商:南京栖霞建设集团  
概况:总建筑面积7.8万平方米,地上为三栋18层板式住宅和两栋东西向5层公寓式办公楼,底部为沿街商业,地下一层为设备用房和汽车库。项目包

括90-140㎡的3房、4房住宅,以及50-70㎡的酒店式公寓。

### 城开御园

地址:玄武区北安门街  
开发商:南京城开集团  
概况:总建筑面积31000平方米,由五幢8层住宅组成,引进德系科技住宅。最小面积约90平米,最大面积约180平米,并配建储藏空间。

### 紫园

地址:栖霞区马群环陵路和宁杭公路交会处  
开发商:南京建发新华海房地产开发有限公司  
概况:项目总用地约104836平方米,总建筑面积约139151平方米。小区共有1栋2层高的会所和32栋住宅,建筑形态包括联排别墅、叠加别墅、山景洋房和小高层住宅。

### 紫庐

地址:玄武区蒋王庙24号  
开发商:南京市建设发展总公司  
概况:项目总占地面积为28517平方米,建筑总面积约为43614平米。项目北区将建成多层和叠加别墅,户型面积从130-190平方米,建筑以现代新中式

风格为主体。

### 金地·自在城

地址:雨花台区板桥街道大方村  
开发商:金地集团南京房地产发展有限公司  
概况:项目拟建32层35栋、24层22栋、18层4栋、5层14栋、3层32栋。同时,该项目还将建一座建筑面积2500平方米的菜市场,两所12班幼儿园、基层社区中心等。

### 凤凰和熙苑

地址:建邺区兴隆大街与江东南路交口东北角  
开发商:江苏凤凰置业业有限公司  
概况:项目规划总建筑面积为327036.87平方米,其中地上建筑面积为241747.89平方米,地下建筑面积为85288.98平方米。计划建14栋18层住宅、1栋高层商业办公楼、1栋商业、新



华书店、物业管理综合楼,并按要求设置地下车库、公共停车场、配电房、煤气(天然气)调压房、开闭所、垃圾收集点等配套设施。快报记者 杨连双 整理

苏宁环球 SUNING UNIVERSAL

长江水岸·游艇码头·原生态湿地公园

# 威尼斯水城

尊享高性价比大盘生活

## “纯江景”水岸阔景高层闪耀登场

### 三年磨砺,惊艳长江之滨!

6、7、8街区准现房火爆热销

**[ 50万 = 长江水岸 + 过江地铁 + 意式大盘 ]**  
舒适三房 + 第一站 + 生活品味

10万人同城, 50万人商机! 五街黄金街辅火爆发售中!

预约专线: 58402020 58408080

现场售楼中心/南京浦珠路北外滩1号 威尼斯水城“圣马可广场”正在火热招商

江北首席地铁大盘, 地铁3号线江北规划第一站

热烈祝贺南京城开集团连获 “南京名牌产品” 荣誉称号 “江苏服务业名牌” 荣誉称号

## 叠加院墅 温泉家藏

叠加108-148㎡, 联排160-201㎡, 双拼220㎡, 总价70万起。 “叠加院墅、精彩景观”活动火热启动, 购指定别墅享超值优惠。

VIP: 8410 1912 / 8410 2888

楼盘地址: 中国南京汤山 市内售楼处: 南京市洪武路288号一楼

ENK GROUP 南京城开集团

旗下在售楼盘: 北苑之星·绿园、汤山天堡、龙池泉洲