

# 金楼市 周刊 Estate

导读  
踩盘三人行  
考量城中商住小户型  
B28-B29版

## 多个板块中小户型出现断档

# 别急,房源上市小高峰就在五月



第一季度意外的热销让南京不少区域内房源捉襟见肘,尤其针对刚性需求的100平方米左右房源十分匮乏。虽然全市仍有4.2万套存量待售,但江北、河西、城南等个别区域却出现中小户型一房难求的局面。不过,随着5、6月一批楼盘的推房和新盘入市。同时分析人士提醒,开发商切勿因热销而大提价,以免产生负面结果。

### 现象

## 桥北:中小户型一房难求

记者了解到,一直以80平方米小两房、100平方米小三房为热销房型的天润城最近的库存量“几乎空了”。售楼处仅有不足30套125平方米以上的大户型在售。同样,旭日上城、旭日上城的中小户型也全部售空,只有110平方米以上的大户型在售。明发滨江新城在售的是三期大户型。万江共和新城自去年推出红公馆后,经典户型80平方米两

房一路热销,目前也仅剩为数不多的130平方米左右大户型在售。大华锦绣华城二期房源也只剩下大户型。

天润城营销总监崔俊告诉记者,从春节前后到现在,桥北的大部分楼盘卖得都很好,仅天润城一家就卖掉2000多套房源,其中中小户型走量速度尤其快,所以才出现了目前桥北楼盘阶段性的中小户型供应不足。

### 分析

## 去年低迷行情导致开工不足

不仅是桥北和奥体,城南、仙林等区域都踏上一季度的热销班车,目前住宅待售量只减而不增。万江共和新城销售主任曹志坦称,2008年下半年楼市惨淡,仅桥北一带就积压了数千套房源,所以才出现了年底大批“3字头”的特价房。因此,楼盘开发商也适当减缓了施工进度。“没料到一季度的

销售速度这么火爆,存量房很快就售空了,而短期内施工进度跟不上,自然就出现了阶段性的‘房荒’,但这种状况会很快得到缓解。”

南京工业大学房地产经营管理系副教授吴翔华分析,虽然目前楼市成交量向好,但走量、回笼资金仍是开发商的主命题,开发商不可能蓄意捂盘。奥体很多地块

的施工进度尚未进入销售阶段,而很多楼盘由于地价、定位等问题,主要客群相对高端,变相导致了刚需房源缺乏。城南区域内的楼盘一直都不多。仙林未来以低密度住宅为主,普通住宅地块就不多,而2007年拍出的仙东地块由于地价过高,按现有价格行情开发只能亏本销售,所以都按兵不动。

## 奥体:刚需房源也不多了

不仅是桥北,占楼市一极的奥体也出现了同样局面。一季度,朗诗国际街区、万科光明城市等楼盘推房后迅速售空,在售楼盘仅有融侨中央花园、宋都美域、万科金域缙香、嘉业阳光城、汇锦国际、欧洲城铂金公寓等为数不多的几家楼盘。其中,万科金

域缙香仅剩195平方米的超大户型,总价高达300万元左右。嘉业阳光城的主力户型也是138平方米的大三房。由于适合刚需的中等面积房源匮乏,融侨中央花园二期枫树街区在3月底和4月初的两次推盘均热销,目前在售房源仅余数套。

## 五六月将迎来上市小高峰

而在即将到来的5、6月,楼市将迎来大批新房源,房源短缺的区域也将得到缓解。在江北,大华锦绣华城三期香榭美颂将于5月1日正式上市,主力户型为60平方米一房、84-85平方米两房、90-95平方米两房和98-105平方米三房、挑高复式。万江共和新城也将在5月推出一两百套80平方米多层两房。天润城的13街区也将在5月

面世,首批有200-300套70平方米两房、80平方米三房推出。旭日上城80-90平方米户型在6月也会推出。桥北中小户型不足的局面将改观。

融侨中央花园也计划在5月底推出其三期玫瑰街区。共约200多套住宅,主力户型94-139平方米,涵盖实用两房、紧凑三房、舒适三房和四房。宋都美域二期锦园最快将在4月底5月初推出,首先

推出3幢房源,户型从86-143平方米不等。碧瑶花园也计划推出新房源。此外,河西中部的楼盘聚锦园、时代天地广场最快也均在5、6月上市销售。此外,在城北、江宁、城中等板块也有大量房源上市销售。记者粗略计算,全市5、6月推出新房源的楼盘至少有30余家。

(下转B26版)  
快报记者 杨连双



漫画 俞晓翔

# 谁说高尔夫是千万独栋的“专利”?

## 加州城,半山高尔夫联排诚邀入主



### 即使是独栋,也未必拥有GOLF

——或许是南京唯一的“高尔夫联排”

深圳观澜湖、上海佘山、南京钟山国际高尔夫……从来高尔夫在哪,高端别墅就在哪。高尔夫作为品位标签,承载着别墅价值。加州城与方山高尔夫为邻,部分别墅更直观球场,高尔夫多与顶级独栋为邻,以联排形态拥揽高尔夫,在余田亦为稀有。



### “浪费”一半土地,独栋未必能做到

——0.539容积率,超越多数联排,比拼多数独栋

容积率意味着占有土地多少,是衡量别墅档次最重要标准。0.7令联排自豪,0.5是独栋标准,0.539,或是南京联排最低。方山脚下原生土地有一半被完整保留,大株距视野、起伏坡观……别墅生活珍贵场景在辽阔的土地背景上被极力铺陈。

### 现房实景销售的,即便独栋又有几处

——期联排全实景呈现,看房即是“验房”

与其对“X年后交房”承诺的将信将疑,不如亲手触摸现实!与其在收房后才为质量头疼,不如选现房在买房前就检验!加州城,从产品建设到正式面市历时一年,现房实景真实呈现,更可在看房时即实地“验房”,给你最充足的信心。巴西进口原木、原味STUCCO、陶土、铁艺、百年银杏、50年香樟……这不是广告的美好愿景,是已经绽放放在加州城的现实。

### 178万/套起,联排“比拼”独栋

作为方山纯别墅区的引领性项目,拥揽山、水、高尔夫,更占据大量稀缺土地的加州城,目前起售价为178万元/套起,以联排的价格拥有独栋的品质,正是加州城为南京送上的一份“大礼”!



# 加州城

方山脚下·GOLF旁·山水联排

加州城“加州风情体验季”现已浓情启幕,首波高尔夫球体验活动正在全城招募,诚邀君临!



加州城

025-52105088 现场接待:江宁大学城 弘景大道3888号

开发商:南京江宁市政建设房地产开发有限公司/南京半山置业有限公司 广告策划:UPCS 优城创意