

# 有观点称,江北月均涨幅近200元/m<sup>2</sup>,几个月后—— 江北房价能超江宁?

不少江北楼盘去年底还爆出3000元/平方米出头的起售价,而今年,大部分楼盘均价已卖到4500元/平方米左右。更有一些盘源,价格突破了6000元/平方米,这些都整体拉高了江北均价。

而江宁房价虽然略有提升,却并没有出现像江北这样的上涨势头。如果还是按照目前这个趋势,不出几个月,江北与江宁房价也许就很难分出高下。



## 江北价量双升

即便在售价最高达6000元/平方米左右的情况下,明发滨江新城高层江景房仍颇受青睐,短短几天内有50套房源售出;山水云房即便在房价普遍高于6000元/平方米的情况下,五一期间仍有十多套的成交量;而同区域万江共和新城目前也是房源紧缺,仅剩几十套尾房在售。大华锦绣华城推出的三期两栋电梯洋房,均价在4500元/平方米,目前基本售罄;旭日上城大户型尾房也有50套左右售出;威尼斯水城花园洋房房价很多都达到6500元/平方米以上;新盘骏公馆在5500元/平方米的情况下,五一期间仍售出30套之多……

“江北价格涨幅较大,但从销售看购房者跟风现象却很明显。”以前有不少业内人士并不看好江北楼市,但对目

前该区域呈现的价量双升情况颇为费解。“与年初相比,江北楼市均价涨幅已达500元/平方米左右,月均涨幅接近200元/平方米。”滨江楼市一家楼盘销售负责人告诉记者,即便是把部分楼盘少量优惠计算在内,江北房价上涨也是不争的事实。

## “两江”价格咬得紧

在江宁九龙湖板块,同仁康桥水岸5月活动期内,全配套景观公寓单价从4200元起售;同区域的合家春天,售价也只在5000元/平方米上下。在东山镇,世纪东山在售产品4700多元/平方米的均价,以及青山湾项目爆出的4200元/平方米特价起售等等,这种价格与江北不少同类楼盘都处于一个水平线上。业内不少人士感慨,目前江北的价格与江宁差距不大了。

距离主城较近的岔路口

板块,左邻右里项目目前尾房价格在6000元/平方米左右。这种价格与江北不少楼盘较为接近,部分项目如山水云房等,甚至要超出其售价。在一些景观资源比较丰富,配套相对成熟的板块,比如百家湖等,其售价也与江北不少楼盘差距不大。即便是百家湖国际花园推出的80套湖景特价房,均价在6000元/平方米左右,与江北明发滨江新城、威尼斯水城的江景房、景观洋房相比,价格也高不了多少。加上江宁某些区域内,一直价格上不去。由此,江宁整体价格有被江北赶超的趋势。

## 谁的优势更大?

“江宁重点开发片区南移,主要上市区域集中到了科学园片区和九龙湖片区,这是一个原因;另外江宁部分片区在去年不断涌现价格战,比如

恒大等项目,这使片区受到了影响。”针对目前江北、江宁两个区域房价接近的趋势,有业内人士指出,形成目前这种状况的原因较为复杂。

“继苏果、苏宁相继落户后,肯德基汽车餐厅也将在年底前开过来,加上该区域大华锦绣华城项目引入的家乐福等,浦珠路一带将形成一个连成片的商业中心。”据山水云房项目营销总监刘程透露,这些知名商家选址都颇为考究,看好这个区域也都是经过了详细的调研。从这一点看,未来该区域发展潜力值得预期。而纬七路、纬三路等过江通道的建设,将会加快片区的发展。

关于江宁、江北究竟哪个未来潜力大,业界也有不同的分歧。当然,不少业内人士认为,从目前楼市走向看,尚不能做出准确判断。但估计最迟到今年年底,就能分辨出一二。 快报记者 许延正

(上接 B33 版)

## 专家观点

### 价升量减是常态 房企切忌盲目涨价

按照易居中国南京机构市场研究部经理王鹏的观察,目前的市场形势并不稳定,消费者对价格非常敏感,如果涨幅过大,肯定会吓跑一部分购房者,再度造成买家的观望心理。对于普通住宅而言,价升量减是常态,正因为如此,在全市成交量中,低单价、低总价房源成交量一直占总量的五成以上比重。

实际上,许多房地产企业本身也不主张涨价。江苏省房地产龙头企业栖霞建设在4月就公开发出公告,奉劝同行不要盲目涨价,吸取前几年大幅提价后的副作用。南京百盛麒麟总经理厉心也一直主张开发商借势涨价。他认为,2008年一年市场消费信心都很弱,今年一季度市民对宏观经济、

住房消费的信心有所恢复,开发商应珍惜这来之不易的局面,以平稳的价格促进销售,保持行业的平稳发展。如果盲目提价、大幅提价,将引来新的矛盾甚至政策方面的调控。

面对市场现状,学者身份的南京工业大学房地产经营管理系的副教授吴翔华则有更长远的担忧。他判断,开发商提价,短期内负面影响并不明显,甚至还可能迎来一定程度的热销——市民买涨不买跌的心理——但从中长期看,整个市场还在下调阶段,因为上一轮的调整还没有完全结束;另一方面,宏观经济走势仍是未知数,如果房地产泡沫过大,迟早是要破裂的。

快报记者 杨连双

## 动态播报

### 板桥新城将建江苏最大社区医院

昨日,记者获悉,板桥新城内的配套医院将于近期动工建设,建成后将是江苏省最大的社区医院。

板桥新城位于南京雨花台区,区域总面积11.25平方公里,东至江宁,南至板桥街道,西至宁芜铁路,北至西善桥街道。记者从板桥新城管委会获悉,即将新建的板桥医院位于板桥新城管委会东北角,板桥老街的东南方向。相关人员介绍说,板桥医院将按二级医院的标准进行规划建设,占地面积13485平方米,总建筑面积19800平方米,设置科室有门诊、急诊、感

染科、住院病区、公共卫生、后勤保障及行政办公等,并承担着板桥新城、板桥街道以及雨花经济开发区等周边地区综合性医疗服务和社区卫生服务职能,是一所人性化、园林化、节能环保化、信息化可持续发展的现代医院。

目前,新板桥医院正在管委会负责下实施招投标,今年6月可动工建设,年底实现主体封顶,预计明年上半年里投入运营。“届时,这将是江苏省内最大的一家社区医院。”新城管委会宣传科负责人称。

快报记者 刘果 通讯员 陈继军

“与其租楼办公,不如一次性投入做新街口主人。这么有投资价值的产品能让我抢到,真是幸运。”五一期间,一位购买融寓写字楼的客户说。

# 抢占融寓 轻松走班新街口

## 写字楼填补区域市场空白



## 填补新街口 写字楼“空白”

据调查,新街口核心商务区已经初显租金上扬、低空率等现象,区域内市场初显饱和与外溢的局面。此外,新街口投资的门槛也非常高,尤其是写字楼、沿街商铺,将一大批淘金者拒之门外。

融寓的出现填补了新街口写字楼市场的空白,以其小面积,精装修,产权式,地铁上盖征服了不少投资客,一改旧日投资者对该区域写字楼大面积、交通拥挤的现状诟病。

## 选择自我财富 升值空间

新街口素有“中华第一商圈”的美誉,该地区向来为投资客所推崇,畅达的交通、完善的配套、浓郁的商

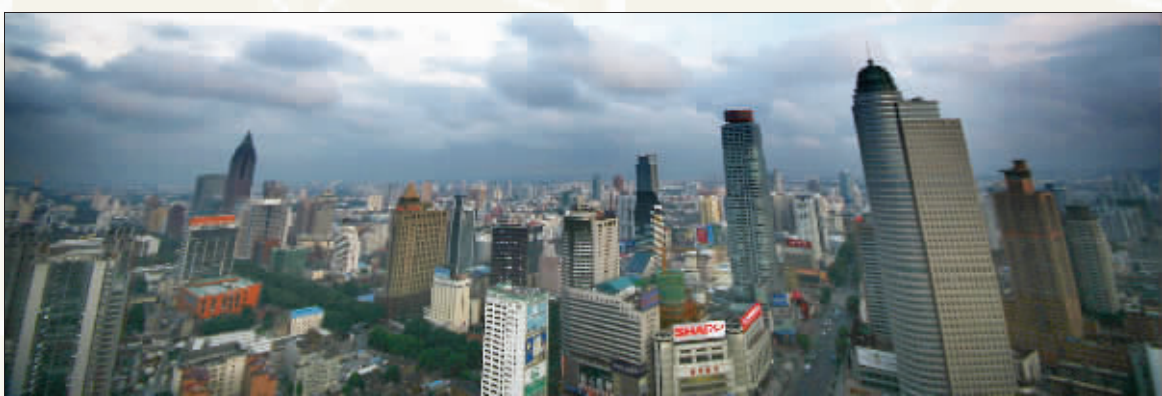
务氛围,都让此处成为“必争之地”。

融寓在新街口以其小面积办公类酒店式公寓,使用成本低、交通环境便捷,对比该区域内的大面积写字楼和高额的租金,融寓小面积精装写字楼,恰恰填补了该区域内的市场空白。

## 融寓投资价值 堪比“蓝海”

经过多年的培育发展,南京写字楼市场无论是回报的稳定性,还是回报率均已大幅提高,而那些已经产生现金流的商业地产项目,无疑是投资组合里的“香饽饽”。

投资像融寓这样的地铁上盖物业,无疑是新街口商圈核心位置一块无比诱人的财富蓝海。而像融寓这样性价比颇高的办公写字楼和珍稀商铺成为投资者



在新街口 CBD 核心区域的首选。

## 新街口“附加值” 是机会、荣誉

融寓紧邻张府园地铁站,距新百、中央、东方商城、沃尔玛仅几百米之遥。融寓以无与伦比的成熟生活配套,催生强大的投资

功能。项目周边生活配套一应俱全,多条公交线路近在咫尺,步行8分钟即可至菜场,各大银行分列四周,天京大酒店、金陵饭店、锦江之星等南北相邻,附近甘家大院现熙南里更是集休闲娱乐、餐饮美食和专属服务为一体,令本项目尽享便利。

## 延伸阅读

### 基本信息:

在售户型 50-90m<sup>2</sup>,起售价 11800 元/m<sup>2</sup>,9 月交付。

### 户型解析:

融寓户型方正,简约大方,功能齐全,布局合理;办公区域强调隐私性,静享工作时间;大面积玻璃窗,光线明媚,博览都会豪景;时尚精装修,自住办公两相宜。



58869898/58869696

典藏精装住宅公寓同步发售,底层挑高商舖即将公开  
现场地址:中山南路 239 号(张府园地铁站口)  
开发商:南京盛天置业有限公司