

# 桥北主力大盘强悍“破八”



短短一周桥北主力大盘涨了1000元/平方米

周一一早,南京红太阳房地产开发有限公司销售总监邵志国刚到办公室就接到公司高层电话,紧急加推两栋房源,均价8200元/平方米。得知这一消息,售楼处的销售人员便立即通知客户,“其间,不时有售楼员跑来找我,希望可以保留原先预约的房源,因为他赶来签约的客户暂时堵在了大桥上,十分着急。”无独有偶,就在两天前,大华·锦绣华城花园洋房开盘,价格一度喊到8500元/平方米。在经历了短暂平稳后,桥北房价强劲走高,迅速破八。

## 大盘纷纷提价 房价攀升已成事实

“之前推出的剩余房源已很少,紧急加推房源很正常。”邵志国告诉记者,至于大幅度上调房价,主要基于两点,一是交通配套已基本落实,二是此次房源为星岛组团的“楼王”,且项目配套将在今年有明显升级。“尽管8200元/平方米较之一周前已有差不多1000元/平方米的上涨,但仅周一一天,就售出30余套房。”

对于桥北的走俏,邵志国并不为奇,一江之隔,桥北的房价不足主城一半,青奥会将过江通道的开通时间提前了一年。“粗略统计下来,桥北整体开发体量高达2000万方,目前只开发了600~700万方,加之原有居民,未来桥北总人口将达40~50万人,庞大的人口自然要求改善交通条

件,青奥会提供了契机。”

当被问及8500元/平方米的价格时,南京大华投资发展有限公司策划经理周长坤告诉记者:“上周末开盘,尽管整体销售率达到了40%,但我们觉得应该卖得更好。”

苏宁环球股份有限公司营销管理中心总监程勇却表示,“9000元/平方米以下在江北都不能算高,况且大华锦绣华城推出的还是花园洋房。”程勇坦言,“苏宁环球也在酝酿提价,今年主打的两个项目——天润城和威尼斯水城,加推的房源价格肯定会有所上调。”记者还了解到,目前在售的天华绿谷项目也在提价,大多数房源均在8000元/平方米以上。

## 入住率多在20% 配套今年全面提速

得益于青奥会,过江难的解决有了明确日程表,桥北一直以来人

住率偏低的问题似乎也因此有了转机。某物业管理公司负责人告诉记者,目前桥北几个大盘的入住率都不高,平均入住率仅20%左右,个别楼盘能达到30%。

对此,邵志国表示,解决入住率偏低,除交通外,商业、教育、医疗等配套的建成也不能忽视。以红太阳地产为例,55万方的华东MALL的绝大部分将建成交付。与之类似的是,大华锦绣华城3万方的家乐福超市也正在加紧建设。至于教育配套方面,桥北的几大主力大盘如明发滨江新城、天润城、旭日爱上城等均无一例外引进了中小学。

对于苏宁环球的两大主力项目,程勇表示,公司已聘请了专业的商业策划对两个项目的商业进行整体规划,对威尼斯水城和天润城的地铁站点优势做了一些地铁商业布局,而威尼斯水城更在规划高尔夫公园和游艇码头。

## 《金楼市》观察

### 桥北“破八”后 老百姓还能去哪买房?

桥北房价陡然走高,使得不少人开始担心:担当着疏通主城市重要作用的江北,房价“破八”后,有刚性需求的老百姓还能去哪买房?江北一直占据着全市成交量榜首,房价高涨后,江北的成交量是否会出现波动呢?

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉表示,目前桥北存量土地开发迅速,供不应求的市场情况直接导致了房价的高涨,加之交通条件的确定改善和目前依然向好的市场环境,对比江南的房价,桥北必然会对价格做出上调。

易居机构南京市场部经理王鹏表示,近期,开发商继续高喊

涨价,主要是出于几点考虑:一、通胀压力下资产具有保值增值潜力;二、两会后,对房地产实质性的打压政策并未出台;三、开发商集体捂盘,导致近期供应明显不足,3月截至到目前的全市上市量仅为13万平方米,市场可售量一直维持在300万水平以下。江北“破八”不仅是江北的问题,而是全市开发企业共同作用的结果,相较主城动辄两三万的单价,江北8000多元也不是不能接受的。

但王鹏也表示,目前房价已到达了历史的较高点,今年1~2月的南京全市的成交均价已超过9172元/平米,房价收入比高达12,远高于06~08年的水平(约8.5~8.8)。而对于那些有自住需求同时又对8000多元的单价比较抗拒的购房者来说,可考虑选择一些价位合理的二手房。

快报记者 葛九明

## 阳光地产巡礼 新盘探营

# 小桃园5万/m<sup>2</sup>楼王未开遭抢 天正桃源彪悍大户即将登场

连续三年被评为“南京最受期待楼盘”的天正桃源,有望近期亮相。

事实上,从项目现场拆迁伊始,天正桃源就早被买家瞄上了。虽然售楼处还没有正式对外开放,但通过各种途径联系到开发商希望订房的客户已经不在少数。开发商透露,有几套单价可能突破5万元。小区东边沿湖大户型,已有20余组客户想订购,只愁供不应求。

## 最高单价5万未开先遭抢

紧邻小桃园景区的低密度新盘天正桃源,凭借不可多得的自然历史资源,全城罕见的平层大户型设计、天正品牌魅力等诸多因素,让不少购房者笃信不能错过。按照坊间盛传3万元/平方米起步价计算,139~350平方米主力面积段,一套房的总价至少在400~1000万元左右,是目前南京市场上平均总价最高的楼盘之一。

但记者昨天从天正集团获悉,由于产品的稀缺性,天正桃源准备以样板亮相的几套东边临湖大户型,单价可能突破5万元。这样算下来,一套观湖大户型将达1700万元以上。

总价这么高,没有销售压力?颇令人意外的是,景观最好、面积最大、总价最高的几套房源,反而被购房者盯得最紧。据介绍,天正桃源容积率仅为1.48,整个小区共5幢4层和六层的大户豪宅,总户数仅116套。另有一幢商业办公的SOHO,房源总量本来就不多,像东边户这种在卧室、客厅、餐厅里都能一览城墙、湖水的大户型房源更少,因此通过各种途径打算提前订房的客户络绎不绝。

## 主城山水画桃源

“纵观南京有名的山水,有些缺少了山的背景,有些缺少了水的滋润,能兼具而且完整继承南京‘烟水气’的,也并不多见。如果把距离缩短至离新街口更近的主城区,能拿得出手的山水组合,也就只有小桃园。”营销负责人坦陈,周边咫尺之遥的明城墙、狮子山、八字山、绣球公园、阅江楼等难得的自然资源和人文景观,是天正桃源含在嘴里的金钥匙。

而据记者了解,按照政府的滨江区域规



沿湖大户型已有20余组客户想订购

划,“桃源滨江”区域将投入高达千亿的资金,打造众多高尚住宅、游艇与亲水休闲项目。小桃园无疑是主城区最具潜力的板块。但近年来该板块几乎没有新地块出让,像天正桃源一样临窗观景、直接把社区步行栈道修到湖面上的项目。

## 多层大户豪宅亮相

南京罕见的多层大户设计,也是天正桃源的备受追捧之处。

与其他项目中小户型主打的定位不同,天正桃源以200平方米以上的大户型为主力。如此配置,是为顶端豪宅客户们量身打造。

“但天正桃源的大户概念并非简单的尺度放大,而是以更为壮丽的设计手法,实现居住的奢侈品体验。达10.7米宽的东向面湖阳台,主人在餐厅里便能伴湖水晚餐;一套带270度飘窗的主卧套房面积近90平方米,居住体验更是南京首创。”

开发商还透露,与传统大户型用逼仄的走廊连接房间不同的是,天正桃源将源于意大利宫廷的“十字圆厅”式设计带入大户豪宅中,不同的空间在大气与豪华的圆厅中起承转合,更为壮观华丽。

“正如FENDI在长城走秀,奔驰汽车在太庙发布新车一样,很多国际品牌也同样注重东方的传统和元素。天正桃源也是如此,在小桃园景区中,新古典的建筑,越发彰显出建筑的魅力和居住的无尚享受。”快报记者 杨连双

特别提醒:  
天正桃源售楼中心近期将全城开启

## 阳光地产巡礼 聚焦大城际时代

# 把握大城际时代的投资机会 雅居乐花园热度飙升

荟萃大城际时代精华,雅居乐花园的价值正被越来越多的有识之士认可,销售持续火爆,仅3月20日、21日两天销售额就已经超过6000万元,领跑城中!在众多客户的翘首以待之下,“上品2”21号楼将于3月27日撼世公开,现已进行诚意金缴交,满足城际精英生活的全部需求!

## 上海购房团来淘金

上周末,项目迎来一批神秘客团——上海投资客,对南京楼市而言,零星的上海人来此投资置业实属平常,而像此次组团前来的非常难得。前来雅居乐花园的“沪上军团”由十多人组成,基本上在上海都有数套高端物业在手,有些甚至在北京、广州、深圳等地也有房产。他们选择在这一时机到来,正是想抢在沪宁城际开通前优先分得一杯羹。

一位在天津置有房产的客户透露,当年京津城际开通之前,他率先出手京津城际沿线站点的一个楼盘,短短两年下来,房价翻了近三倍。他同时表示,大城际时代的投资机会还没有为更多的人所知晓,其实沪宁城际开通正是沪宁一体化的标志,能够肯定南京房价上行速度会更为快速。

## 小豪宅投资价值看涨

正在一旁缴交诚意金的周先生,是不少销售人员眼中的熟客,2008年就已经在雅居乐花园买了一套大户型产品自住,今年年初又买了一套130㎡的三房,这次来是想再买两套“上品2”小豪宅投资。

周先生表示,一家人自从去年入住雅居乐花园,社区内的氛围一直很好,无论是父母还是子女对这里都很满意。虽然房子从买到现在已经升值超过一倍,但周先生这栋房子主要还是自住,舍不得卖,所以年初又买了一套三房投资。现在,地铁三号线已开工了,“雨花门站”离雅居乐花园的直线距离仅200米;沪宁城际马上也要通车了,将来坐地铁到火车站,换乘城际列车,25分钟到常州,35分钟到无锡,45分钟到苏州,1小时就可以到上海!“投资就要看时机!现在是大城际时代了,真等到沪宁城际



雅居乐花园满足城际精英生活需求

开通了再来买,肯定不是这个价了!”周先生笑着说。

## 大城际时代的律动生活

缴交诚意金过程中,最引人注目的是一对小情侣,女孩小陈在1865创意产业园工作,男朋友是在读研究生。小陈表示,由于自己工作的地方距离雅居乐花园很近,就想买一套“上品2”小公寓作为婚房,毕竟两人还都年轻,57㎡温馨小家刚好合适。

“我在网上看到了雅居乐的宣传广告,‘大城际时代’让我们年轻人心潮澎湃啊!我们家离火车站这么近,等沪宁高铁和京沪城际一开通,我们俩可以在周末去苏州拙政园,还可以去无锡吃小笼包,什么常州恐龙园,上海欢乐谷,苏州乐园,统统玩个遍,当然少不了最重要的世博会!”小陈一脸幸福的憧憬,相信甜蜜而律动的生活将不再遥远。

据了解,3月底,雅居乐花园“上品2”21号楼57~78㎡精睿小豪宅将隆重加推!诚意金现正火热缴交中!此房源不仅共享36万平米大社区完善配套,更在户型设计上极致优化,与传统的酒店式公寓完美区隔开来,创新设计全明双阳台和卧室飘窗,独创“N+1”百变生活空间,拥有媲美豪宅的观景视野和居住舒适度,带来全新的居住体验!

此外,国家首批一级资质物管——雅居乐物业管理公司,为业主提供优质、贴心的英式职业管家服务。