

[楼市中场哨]

# 2010楼市,谁能笑到最后?

## »上半场经典镜头回放

### 镜头一 江北集体破万始末

江北破万的呼声始于3月27日。当天,明发城市广场首次开盘,共推出500套房源,当天销售即逾9成,整体均价为10000元/平方米。久违的排队购房、阔绰的外地投资客、纬三路预计提前完工……一时间,明发城市广场锁定了全城目光。没过多久,数天前价格还在8000元/平方米的众多桥北楼盘开始集体冲万。

半个月后,被称为史上最严厉新政正式出台,江北销售迅速遇冷,破万呼声也悄悄淡去。

### 镜头二 春交会“不卖房”

4月1日至4月4日,2010年南京春季房交会在国际博览中心举行。与2009年春季房交会相比,本次春交会参展楼盘减少了一半,实际可供出售的房源也不多,不少参展楼盘仅是形象展示,积累意向客户,并无房源可售。可售房源不多,价格却不低,春交会上,均价1万多/平方米左右的楼盘屈指可数。

### 镜头三 万科金域蓝湾开盘

117轮的竞拍、17.85亿的成交价、3278元/平方米的楼面地价,这就是2007年7月万科拍下金域蓝湾地块时的情景。时隔3年,2010年4月10日,“地王”终于在南京国展中心揭开了神秘面纱。2000多人抢购480套房源……此次开盘也将今年的南京楼市迅速推向高潮。蛰伏3年,尽管开盘价达1.5万—1.7万元/平方米,高出周边楼盘约4000元/平方米,金域蓝湾开盘当天认购即超9成,成为区域市场的绝对标杆。

### 镜头四 恒大全国降价真相

5月5日,从南京最先传出了恒大全国85折降价的消息。一时间,恒大成为了国内最受关注的房

地产企业,与此同时,恒大也面对着来自各路媒体关于“营销秀”“资金链”等话题追问。以南京为例,恒大绿洲也有为数不多的房源参加此次活动,但项目的价格并没有因为85折而出现明显下降,甚至有房源的价格高于打折前。随后,恒大又传出5月16日优惠即将截止消息,但“恒大周期性促销”并未在该日结束,恒大全国楼盘的85折优惠仍在继续。

### 镜头五 和府奥园低开

5月15日,和府奥园正式开盘,在河西全面过2万之声中,和府奥园亮出了价格底牌:一次性付款9折优惠、低碳精装修1.6万多元/平方米的起售价……在这一“靠谱价”之下,和府奥园推出的223套房源引来400多人拿号选购,开盘当天认购率近7成。而当低碳精装修的和府奥园开出今年以来河西最低价时,周边其他楼盘的价格定位顿时陷入两难。

### 镜头六 最严厉调控来袭

“调高二套房首付至五成”“可暂停第三套房贷”“二套房贷款首付比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍”等一系列政策酝酿楼市变局,此举也被称为史上最严厉楼市调控政策。新政一个月,南京商品住宅总共认购了4216套,成交3970套,较去年4月,销售成绩不足去年一半,新政两个月,南京库存房源增加了4870套。

### 镜头七 “中国式投资”突围

5月9日,由《现代快报》举办“南京首届高端物业解析暨私人理财报告会”。财经评论家叶檀、房产专家、金融专家及各大银行VIP客户和《金楼市》置业俱乐部的高端客户应邀出席。会上,现代快报“南京第一资产增值服务平台”向首批特聘的顾问颁发证书。

叶檀认为,这次调控将成“背水一战”。在此经济背景下,面对通胀压力,如何实现自己的资产保值增值?她提出楼市调控仍有避险地,商业地产与依托地铁高铁的轨道物业将具有抗跌性。

### 镜头八 地铁新线正式开通

5月28日,南京城建迎来三大喜事:首条过江隧道开通、纬三路隧道奠基、地铁南延线及2号线开闸迎客。全市地铁通车里程在原有基础上增加3倍,突破85公里,居全国第4位。过去几年里,南京地铁盘也分别增值了100%—300%不等,尽管本年楼市最重要的利好之一已然兑现,但遭遇严厉调控的楼市能否借此逐渐扭转颓势仍待观察。

### 镜头九 商业地产乍暖还寒

自4月楼市新政出台以来,与销售冷淡的商品住宅相比,南京不少商铺却有不俗表现,对于这一现象,《金楼市》独家发布的《掘金铺王——南京商业地产价值分析报告》分析指出,商业地产由于牵涉利益者较多、供求关系、经营模式等多方面因素的限制,商业地产并非一片蓝海,未来“新街口商圈+社区商铺”将是南京商业地产的主要发展模式。

### 镜头十 公租房正式落地

6月12日,由住房城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》正式对外发布,旨在解决城市中等偏低收入家庭住房困难。南京正在加快研究制定公共租赁住房制度,今年全市公租房新增供应15000套,租金有望仅为同地段市场租金的60%—80%。但公租房作为社会福利,能否公平分配,能否合理确定建设标准和租金水平,都直接关系到政策执行的效果。

## »下半场热点赛事预告



漫画 俞晓翔

### 赛事一 主城豪宅之战

赛事时间:七月  
参赛楼盘:中海凤凰熙岸、天正桃源、城开御园、长发都市美和等

关注理由:与保利高调将圆明园遗珍兽首运抵南京相比,中海开门接受客户访问更惹人深思。几乎是在同一时段,天正桃源样板间全城公开。更有消息称,雅居乐花园收官楼王“天岳”即将面世。动辄数百万甚至上千万总价的大宅纷纷面世,一场豪宅之战已无可避免。

### 赛事二 江宁价格大战

赛事时间:预计八九月  
参赛楼盘:武夷水岸家园、宜家国际公寓、五矿御山湖、文鼎雅苑、左邻右里等

关注理由:面对新政,江宁楼盘大多失声。曾有近十家楼盘表示将在六月有新房源推出,但至今为止,仅有宜家国际公寓及五矿御山湖推出了新房源,且两家楼盘都凭借低开赢得了不错的销售,宜家国际公寓的均价更是达到了8700元/平方米。但江宁不会一直沉默,随着武夷水岸家园等项目的逐渐入市,江宁价

格大战可能在所难免。

### 赛事三 保利五矿之战

赛事时间:预计七八月  
参赛楼盘:保利香槟国际、五矿御江金城

关注理由:两者皆为河西标杆楼盘,产品各有优劣,五矿御江金城首次开盘最低价为1.5万元/平方米,均价1.7万元/平方米,而今,新政下,参照五矿御江金城,考虑到对河西整体房价的影响,保利香槟国际的价格策略仍然犹豫不决。

### 赛事四 江北再降之战

赛事时间:预计九月  
参赛楼盘:天润城、威尼斯水城、金城丽晶、旭日上城、大华锦绣华城

关注理由:端午节过后,江北北众大盘的优惠促销暂时告停,除旭日上城的价格为7500—8000元/平方米,其他楼盘的价格仍在8500元/平方米左右,就南京整体市场来说,价格调整的楼盘绝大部分仍然集中在江北,几个大盘的目前价格是继续维持一段时间,还是在其他板块陆续下探后再降,江北大盘也在观望。

## »信息播报

### 天正桃源大宅样板绽放

6月22日,连续当选“最受关注楼盘”的天正桃源,正式公开了期待已久的样板间、景观示范区。南京高端楼市,再掀热潮。

#### 小桃园豪宅实景亮相

天正桃源以低楼层、低密度、低容积率、高绿化率为主要特色。为降低来自外界的噪音影响,项目整体抬高2米;五幢公寓也特别设计成南偏东15度,南北布局,不仅日照最大化,也让护城河的景观渗透到每一户的视野中。

从天正桃源售楼处一路沿着桃源湖缓缓前行,一路尽享浪漫艺术的美。项目的景观示范区,分别由枫叶庭园、自然庭园、蝶结庭园、玫瑰庭园四大主题园林组成。融合法式浪漫主义与江南园林精华的设计风格,“曲径通幽”、“移步换景”形成内外景交融,令人流连忘返。

#### 滨湖大宅样板惊艳楼市

天正桃源此次推出的两间样板房为240平方米、335平方米的稀缺大户。样板房通过不同的颜色搭配、材质运用,软装配合,充分地具有别墅功能和品质的多层电梯公寓——平层官邸的空间特色展露无遗。

产品亮点之一是,天正桃源的户



现场实景

型沿袭了帕拉迪奥圆厅别墅空间精髓,十字内廊和圆厅,形成平层户型的十字形平面,使整个室内布局更为严谨对称,塑造出古典的尊崇感与高贵气质。而据记者了解,这种十字圆厅的设计,在南京尚属首家。

除双“十字圆厅”格局,双超豪华套房、家庭室、储藏间、山水会晤大厅之外,最令人震撼的是占据最优的临湖位置,通过10.7米超大观景阳台,将八字山、明城墙、护城河、小桃园公园的景观尽收眼底,内外景的相互融合恰到好处,将大宅生活提升至别墅级的享受。 杨连双

### 金地自在城中央御景开盘热售过半

6月20日,金地自在城中央御景高层逆市开盘,当日推出面积在83㎡、124㎡、142㎡等数百套房源,吸引超过300人的购房者前往现场选房,偌大一个售楼处,处处人头攒动,最终仅数小时,过半房源当场被认购。数据显示,当日所售房源价格坚挺,均价和前期持平。强势的热销表现,无疑令整个业界为之震动。

业界人士分析,金地自在城的逆市热销,一方面,项目占据以莲花湖为中心的东北居住组团核心,2009年一经推出,即凭百万平米大社区优势,以及卓越产品设计早已赢得大量购房者关注;另一方

面,本次加推中央御景高层,一期压轴亮相的重要作品,建筑品质、独享资源的更上一层楼,势必更获青睐。

本次开盘,金地自在城三房户型备受追捧,全功能三房户型,自在四房体验,开间均可满足于居住功能;部分户型更附带空中花园。精致可变空间,两房创变三房,三房创变四房,升级空间价值,让生活宽闲于自在的空间。更有部分户型,主卧室转角落地窗,坐拥270度中央景观,也给身居高处的您带来极目无限。

30000㎡的中央景观,南京最大的实景示范区近期即将绽放,涵括中央景观区、花园洋房

景观区、乐活商业街、莲花湖体育公园生态示范区。其中,中央御景高层地处金地自在城一号地块中央景观区,银杏、桂花、朴树、榉树……数十种名贵花木密布栽植,丰富多趣的儿童游乐设施设置在景观区和核心,周边绿化掩映,宛若处在城市绿肺中心,360度观景,拥有比前期更具可观性的震撼视野,赏心悦目。

与此同时,金地自在城公开的花园洋房升级样板间,同样吸引大量客户前往参观。令人动容的5+1式花园洋房,同时让人看到金地空间设计、品质塑造上的卓越能力,愈加对中央御景高层,对自在城充满信赖与期待。

### 左邻右里家园周六开盘

左邻右里家园五期首批房源预计将于周末开盘,其间将推出现金大礼包活动。具体方案是,凡在开盘三天内签订买卖合同并交付购房款的客户,将获得价值15888元的现金礼包;而

凡在开盘两天内签订认购协议并交付定金的客户,将获得价值5888的现金礼包。与此同时,一次性付款92折的优惠可以同样享有。

此次推出的左邻右里家园5期房源位于小区东南

地块,共有6栋各具风格的小高层及高层住宅,此次率先推出的是50栋临河景观房和49栋两栋仅76套稀缺房源,主力户型为88㎡、120㎡、125㎡、143㎡等多款经典套型。