

》聚焦江宁

大牌云集江宁 只待2011

雅居乐来了,银城来了,保利来了……近两年到江宁疯狂抢地的大品牌,大都会在明年陆续上市,掀起新一轮风风火火的江宁品质化造城运动。大品牌竞争是否会诱发房价暴涨?高价拿地的开发商们底气何在?

马太效应来了

两次调控下来,江宁房价仍然稳步增长。万科4月开盘领涨,将江宁普通住房引入“1.5万时代”。随后,江宁1号、诚基百家湖小公馆跟进,百家湖片区的21世纪国际公寓,三山板块的托乐嘉等均价全面超越1.2万元/平方米。目前,江宁尚未破万的楼盘不到10家。一贯走高端路线的银城、天正、保利等,是否将一如万科,带来江宁房价的新一轮猛涨?记者走访的数十位江宁开发商普遍确定不会降价,宁愿考虑在产品品质或户型创新上增加附加值。

“从城市化进程来看,南京房价还是长期看涨。”天正集团南京置业有限公司营销总监顾红艳认为,调控风向,江宁房价会趋于平稳上升。

银城地产市场营销部经理王昆则分析,相对于城北、仙林等地,江宁明年仍将处于相对的房价低谷。江宁下一轮的快速增长,是来自火车站通车和青奥会举办的推动。

“明年方山—九龙湖片区将成为南京最热门的高端住宅区域之一”,这一

观点已成为业内共识。该区域内明年将有银城九龙湖项目、保利大学城项目、天正大学城项目等大约11个纯新盘亮相,而区域在售的别墅和高端楼盘将超过20家。房价“马太效应”将同步上演,同一区域的房价出现两极化,比如银城九龙湖项目、天正大学城项目预计将比同区域普通品牌高出很多。业内风传,江宁某别墅楼盘将问鼎5万元/平方米。

底气来自前瞻

据了解,今年2月,雅居乐江宁机场高速公路以东地块楼面地价4407元/平方米。2个月后,银城以6449元/平方米的楼面地价拿下万科金域蓝湾对面华光退掉的地块,九龙湖地价一下上涨了46.3%。今年2月,天正置业大学城项目楼面价达到4980元/平方米,而附近的新项目骋望丽都,去年9月拿地时两幅地块的楼面地价分别为1861元/平方米和1808元/平方米。

11月份,保利拿下大学城G51地块时,虽然没有刷新纪录,但当时的江宁地块起拍价已在3000元/平方米以上。

银城地产王昆坦言,“江宁作为政府下一个重点规划建设区域之一,南部新城、火车南站等利好将让其居住和城市地位得到极大提升。而且目前江宁高品质的住宅还不多,高品质住宅市场需求潜力很大。”此观点得到了业内广泛认同。
 快报记者 周映余

》延伸阅读

2011年最值得期待的大牌 (九龙湖、江宁大学城)

1.银城九龙湖项目

地址:清水亭西路万科金域蓝湾南面

快报:预计明年中期售楼处公开,明年下半年上市,户型产品瞄准刚需,品质高端。

点评:银城地产一贯走高端和品质路线,五台花园、西堤国际、宝船听涛等高品质小区为南京人所熟知,此番九龙湖拿地为该区域房价留下悬念。

2.雅居乐九龙湖项目

地址:江宁区机场高速公路以东(湖西环路以北、清水亭西路西北)

快报:项目已经动工,定位相对高

端,初步计划打造400-500平方米平层豪宅,明年上市销售。

点评:雅居乐一贯走高端路线,南京雅居乐花园的建筑品质和景观园艺俱佳,项目尚未上市已经热销,此次入驻江宁项目值得期待。

3.天正天御溪岸

地址:地铁一号线南京交院站,文鼎广场南面

快报:预计2011年上半年推出
 点评:项目分为住宅、商业和酒店式公寓三个部分。项目将被打造成为大学城内最高端的景观公寓住宅,是南京楼市中高档项目的典范。

》机构视点

从保利马不停蹄跨进大学城说起

□ 南京网博机构负责人 孙海

12月10日土地拍卖会上,随着保利地产一举拿下江宁大学城G51地块,江宁大学城板块再次成为市场关注焦点。江宁大学城板块在2010年楼市调控下稳健成长,随着众多房企大鳄的布局进驻,该板块已成为明年楼市最值得期待的板块之一。

【规划】目前南京已拥有江宁、仙林和浦口三座大学城,其中以江宁大学城规模最大。大学城的土地除了提供教育配套外,主要向城市开放,为大学城的滚动开发提供资金,同时将教师居住功能从高校中分离出来。

【地铁】今年5月,地铁一号线南延线通车,将大学城与主城无缝连接。融侨世家、御山湖等优质地铁刚需撬动市场,成为楼市风向标。交通的通达使大学城板块楼盘对地缘客户的依赖度降低,更多主城板块的客群将目光投射于此,逐渐成为城市第一居所。本月底,融侨世家将推出年度最后一批房源,有望

成为年度最后一个日光盘。

【别墅】随着方山别墅产品的不断开发,江宁热点别墅区域由三山转向方山区域。今年以来受楼市调控影响,全市别墅上市量受到抑制,以加州城为代表的方山别墅越来越多地成为高端消费群体的第一居所。

【品牌】目前大学城板块已聚集了多个品牌开发商,五矿、融侨、万裕已展开区域楼市份额的激烈争夺。从央企保利在完成了河西及城东的布局后马不停蹄占领大学城板块的动作可以看出,大学城板块在房企市场扩张中具有高度战略意义。

【多元】2011年,先于保利一步布局大学城的的天正置业将把顶级豪宅的元素全面释放到公寓产品中。来自广东的骋望置业以有机低碳科技住宅产品撬开区域市场,巧妙地以差异化产品避免了与保利、天正等知名房企的正面交锋,大学城板块产品因此趋向多元化。

苏宁置业·中国高端综合地产领袖品牌

紫金东郡



盛开

12月25日盛大开盘

90-160平米花园洋房浓情钜献

海归Miss王、公务员李先生、经济学硕士、张教授的女儿、资深传媒人、瑜伽教练、文坛新秀、形象设计师、营养师、律师、翻译、商贸奇兵、行政总监……
 以上称谓,都归这里 紫金东郡 浪漫人居首善之选

圣诞老人神秘现身,好礼大放送

90-160平米花园洋房,我和圣诞有个约“惠”

乐享幸福三重礼

- 【一重礼】“幸福置业”诚意金客户开盘当天享受总价1万元优惠
- 【二重礼】“幸福邻里”老业主介绍新客户成交共享6000元-10000元优惠
- 【三重礼】“幸福一家”购买指定房源总价加一元,特享200元/平米惊喜优惠

【三重礼】“幸福一家(幸福1+)”活动优惠内容:

凡成功选购指定房源的客户,购房总价加1元,则享受每平方米200元的额外优惠折扣。

品鉴专线: 83378888 / 83362888

现场接待中心地址:玄武区徐庄软件园内数码路

品牌体验中心地址:鼓楼区中山北路217号龙吟广场1楼(山西路市民广场斜对面)

投资商: SUNING 苏宁置业 建筑设计: 五合国际 指定婚纱摄影: 半岛国际

苏宁置业(002071) 中国首家上市地产企业,品牌房企领跑中国地产界,品质房企领跑中国地产界