



幸福安家,筑巢南京!无论你是刚需首次置业,还是改善型换房,或是想要商业投资的家庭,或是高端住宅产品买家,只要你致电我们的选房热线:84783628、58598186,就有机会获得《金楼市》记者的点对点帮办服务。以下是最近一段时间打进我们热线的求助电话,《金楼市》编辑部做了第一期集结,仅供读者参考。

力小学区,寻一套大户型

【读者点题】

在南京做生意已有三四年的高淳人胡先生的女儿已经两岁了,他打算在南京买房落户,把妻子儿女接过来住,房子要是新商品房,没人住过的,地段要绝对好,周边出行、购物、看病都要方便。

胡先生此次置业的预算是400万左右,指名要是力学小学的学区房。

【市场分析】

力学小学新学区房稀缺

记者全程搜索发现,力学小学学区几乎是清一色的二手房。也没有太大的户型,价格普遍在2万元/平方米以上。而在力学小学所在的龙江板块,目前有苏宁璞邸、银城锦一方、银城聚泽园等几个新盘。其中银城锦一方和银城聚泽园属于力学小学学区。前者房源已经售罄,后者近期将会开盘。

龙江板块是区内有新城市广场、万达广场等城市综合体和若干商业街、小型购物中心,生活购物方便快捷。交通出行也非常便捷,游4路、11路、32路、150路、317

路等多路公交经过龙江,连接城北、城南、新街口等各个方向。

【置业推荐】

聚泽园大户型值得一看

根据预算,胡先生可以考虑银城聚泽园的新商品房。该项目地处鼓楼区,西至江东北路,南至凤凰西街。据该盘销售人员测算,胡先生的预算完全可以买到一套三口之家的舒适精装大户型。

聚泽园定位“城中世外传世大宅”,共打造8幢精装高档住宅,总建筑面积10万平方米。主力户型为110-150平方米的舒适平层、140-250平方米舒适大跃层,其中跃层户型的设计理念来源于别墅。预计5月中旬公开样板间,六七月份将正式入市。

值得一提的是,该盘按照65%的节能标准对房屋进行设计,每个户型都会配备外保温、地暖、中央空调和新风系统等。在景观方面,开发商还聘请了澳大利亚的景观设计师进行创作,针对不同的功能区设计庭院水景。

快报记者 周映余

城东零头价能买五星级的家?

【读者点题】

李小姐目前在城东某公司上班,准备年底与相恋2年的男朋友结婚,但由于两个人的收入并不高,他们希望能在城东找到一个楼盘,有不收费的快速路与城市连接,20多分钟就可以到达市中心,得知碧桂园·凤凰城即将加推房源的消息后,李小姐明确表示这次一定要买下88平方米的户型。

【市场分析】

20分钟直达市中心的房价低谷

据了解,碧桂园·凤凰城处于南京东大汤山板块与句容经济开发区中间。根据南京和句容的城市规划,汤山新城是南京市政府重点拓展的东部新城区,以建造句容汤山一体化为目标,大力推进周边建设与交通,而碧桂园·凤凰城更是其中的典型示范社区。

在碧桂园·凤凰城周边规划有基础设施预留地,东面预留高校区用地,省道正对面规划建设科技研究园,打造一个未来的高科技教育新城区。而碧桂园·凤凰城距汤山新城不到5分钟车程,且在小区门口就有双向10车道不收费快速路——

S122省道,全程不设红绿灯,自驾约20多分钟可直达南京城市中心。

【置业推荐】

五星级社区配套南京罕见

在社区的配套设施这一点上,碧桂园·凤凰城同样可圈可点。碧桂园·凤凰城小区内就建有五星级标准的酒店,这是南京市内第一家配有此标准的社区。此外,社区还将规划建设十几万平方米大型商业体,并计划引进电影院等多元项目,充分满足业主餐饮、购物、商务、休闲、娱乐等一系列生活需求。

凤凰城社区内还栽种有多种奇花异草,如日本黑松、小叶紫薇、荷花、玉兰等价值不菲的名贵植物。此外,价值数十万的泰山石、黄蜡石等珍贵石材也成了社区园林中不可或缺的点缀。

【特别提醒】

碧桂园·凤凰城看房班车目前在市区共设置有新街口、高楼门、月牙湖3个上车地点,具体发车时间请咨询售楼处。

快报记者 葛九明 实习生 陈欣

河西130m²精装房哪里有?

【读者点题】

孩子一出生,吴先生就开始发愁了。原本夫妻俩在河西买了一套80平方米的两房,现在父母要来看孩子,也得为孩子未来的房间着想。他和妻子想着干脆一步到位,用小房子换套大房子改善。当然作为两个人工作地点,河西是首选。其次周边的交通必须方便,最好是品牌精装修房源。

【市场分析】

河西130m²房源紧俏

作为高端住宅的聚集地,河西以大面积房源为主体。从整体上看,150平方米以上的大平层占据了绝大部分市场。5月21日刚刚加推3号楼的天正滨江,主力房源为187-262平方米的三房和四房。5月26日推出07栋新房的保利香槟国际,户型面积也集中在186、195平方米。像栖庭这样在售130m²户型的楼盘非常稀少,而能够提供国际一线品牌装修的楼盘更是凤毛麟角。

在地理位置上,栖庭位于新江东的核心地段,毗邻地铁2号线兴隆大街站,从项

目步行到地铁站2号出口仅有百米,不到2分钟,是名副其实的地铁盘。

【置业推荐】

全明3房,一线品牌精装

栖庭推出的130平方米三房两厅两卫,兼顾舒适与实用,方正通透,动静皆宜。双南卧室,主卧的大开间布局,留有生活阳台。客厅开间达4.2米,通透明亮,其连接的超大飘窗与客厅比肩而立的书房的窗、厨房的窗,将阳光引入从餐厅到客厅的近30平方米的区域。

栖庭定位高品质精装住宅,在打造产品细节方面以高尺度、大品牌的精装修标准得到业主的认可与支持:栖庭所有的卫生间,均采用了有着卫浴界的“劳斯莱斯”美誉的德国杜拉维特洁具,和占据世界水龙头市场中“龙头”地位的德国高仪龙头,所选产品均为该品牌中的高端产品,而且款式均非常时尚新颖。杜拉维特、高仪、威乃达这些世界顶级家居品牌在栖庭的交付标准样板房中随处可见,栖庭定位高端的装修标准可见一斑。

快报记者 杜磊

去溧水寻一套观湖美宅

【读者点题】

李先生夫妇为了把主城区的房子让给儿子结婚,一直打算在南京周边有风景的地方买一套房子养老。“我们愿意一次性付款五六十万买套三房,养老兼顾投资,品牌开发商开发,性价比高,配套齐全即可。”

【市场分析】

轻轨线建成后,溧水到南京20分钟

目前,南京周边区域规划力度加大,各显神通与南京融为一体。以溧水为例,通往南京的轻轨即将开建,建成后,预计20分钟即可直达主城。

记者了解到,今年2月底,南京地铁官方网站上正式挂出“南京城市轨道交通S1、S7线工程可行性研究、勘察及设计总承包项目招标公告”,首次披露了南京到高淳、溧水轻轨的名字及走向。据介绍,这两条线力争年底开建,将在2015年前全部建成。根据环评公示,机场线列车采用最高时速为100公里的地铁车。地铁相关人士曾表示:“虽然说国内的城市轨道交通最高时

速都是100公里,但行驶中可能会超过,达到120公里,按这种时速来计算的话,南京到溧水时间更短,20分钟差不多!”

【置业推荐】

豪装价4938元/m²,南京谷底价在这里

从2007年开始,溧水楼市除了一些面向溧水本地人的普通住宅房源外,越来越多的高档别墅开始面市,凤凰小镇、森湖溪谷、恒大金碧天下、世纪天城、卧龙湖国际社区等都逐渐被南京人熟知,成为南京人二次置业的选择区域之一。

李先生心目中的普通公寓在溧水还能买到吗?近日,记者从恒大地产获悉,5月28日,恒大金碧天下二期盛大开盘,主推89-134平方米观湖房源,4938元/m²的震撼低价,开盘还特享额外9折优惠,比之前火爆的句容碧桂园还要低。

恒大金碧天下二期位于中心园林景观周围,出门即可拥有奢美绝伦的25万平方米欧式皇家园林,向前一步更有10万平方米国际级航母配套,充分满足了业主对于生活的全部需求。快报记者 费捷

一步到位置业奥体不折腾

【读者点题】

结婚六年,张小姐和先生计划今年生个小孩,生完小孩,父母过来,请保姆必不可少,眼看着家里人口将急剧增长,两口子商量着赶紧先换套大房子,首选区域是河西奥体板块,最好是三房、环保一点的精装房、有学区,一步到位以后不折腾。

【市场分析】

5月奥体迎来上市潮

记者调查了解到,目前奥体板块在售房源不少,多以中高端楼盘为主。宋都美域即将发售的一栋明星房源主打130平方米左右三房,此外还有一栋高标准精装修的楼王单位发售,御江金城联排别墅即将推出,保利香槟国际近期也即将推出楼王,碧瑶花园二期计划推出部分精装修房源,主要是多层和小高层,户型有106平方米两房,143、148和153平方米的三房。

从学区角度来说,宋都美域北侧有宋都小学,碧瑶花园配有东方剑桥双语幼儿园、小红花艺术分校小学;从精装修角度来看,仅有碧瑶花园一家符合张小姐的需求。

【置业推荐】

节能化精装修,奥体仅此一家

碧瑶花园是南洋地产在江苏投资的首个项目,广泛应用新技术、新材料,打造出65%高效节能住宅,凭借低碳节能、保温隔热、隔音降噪、新风置换等9大节能体系,赢得市场认可。

碧瑶花园由总建筑面积约20万平方米,沿乐山路分为东西两块,一期开发建设东地块,占地约5.14万平方米,地上建筑面积7.7万平方米,地下建筑面积约2.5万平方米。二期地上建筑面积14万平方米左右,容积率为1.28,绿化覆盖率40%,节能标准达到65%,得房率高达83.9%-87.3%。经过一期的坚实磨砺,碧瑶花园二期采用全品牌精装住宅,首批建设内容包括2栋5层带电梯的多层,7栋9-10层的小高层、部分精装小户型以及小学、幼儿园、天主教堂、综合性商业等。二期目前在售的房源主力户型为106平方米左右的舒适两房和143、149平方米的舒适三房,自5月5日开盘以来颇受购房者青睐。

快报记者 费捷

公园地铁盘,城北有木有?

【读者点题】

老家在福建漳州的龙先生,在南京做了十几年建材生意,购置有两套房产。如今,已经年近50的他打算回老家了,今年一直寻思着在城北买套大点的房子养老,他对房子的要求是:单价最好2万元以下、130平方米左右的三房户型,周边最好是公园,出行最好是有地铁。

【市场分析】

公园大宅城北只一家在售

如今玄武湖、月牙湖等环境优越的区域土地越来越少。离新街口10来分钟地铁范围内,红山一带成为主城最后的公园楼盘开发“处女地”。红山占地68公顷,植被资源丰富,绿化覆盖绿在80%以上,是南京主城区少有的森林“绿肺”。

这一区域在万科红郡之后,复地新都国际、恒基·金满庭等也纷纷入驻,让该区域高端住宅市场初成气候。目前恒基·金满庭尚未开盘,而地铁沿线的城北楼盘仅复地新都国际,既是地铁盘,也靠森林公园,南邻玄武湖。项目由20栋住宅18+1的

高层住宅和2栋11层的小高层和3栋商业楼、1栋幼儿园、1栋社区服务中心构成。

【置业推荐】

复地新都国际性价比不错

目前南京河西平层豪宅基本在2万元/平方米以上,部分楼盘单价达到2.7万元/平方米。而同品质的城北复地新都国际性价比相对较高,该盘北邻和燕路,西至黄家圩路北延伸段,交通、商业、医院、教育设施齐全;毗邻红山森林动物园,景观资源丰富;距离地铁一号线红山动物园站仅0.5公里,距南京公路及铁路交通综合枢纽也仅有2公里。

据复地新都国际销售人员介绍,复地新都国际在售136-179平方米房源,以三房和四房为主,每个户型都方正通透,一梯一户,附带豪华观景花园。均价17500元/平方米,总价230万起。另有少量面积167-300平方米不等的复式房源。与龙先生的预期相比,房价应该算是低的。目前,该盘136平方米的户型跟龙先生的预期比较接近,总价约238万元。

快报记者 周映余