

# 如何寻底

## 观点1 根据微观面变化确定自己的“底”

“当前至年底仍处于阶段性的市场博弈阶段,下降的通道很难说已经打开。”同策研究机构华东区总监张宏伟补充说,今年还是可以抄底,因为局部市场或个别项目在做策略性降价,购房者应该把握好这个时间窗口去购房。

张宏伟对购房者提出中肯建

议:买房盯紧大房企新盘二期,策略性降价是出手良机。总体来讲,就是不看宏观市场,多看市场微观面变化。

首先要看自己的预算,在自己预算允许的情况下选择区域和楼盘。优先跟踪大型房企开发的项目二期,因为此时购买相对价格较低,今后会有较大的升值空间。第二是把握好购房时间窗,在目前的调控背景下,多数大型房企会采取阶段性的策略性降价,一旦开发商采取策略性降价,建议购房者把握好这个时间窗口迅速出手。

本版制图 沈明

## 观点2 底部看不清,但机会已经到来

南京新浪乐居主编王小军认为,“目前来看,市场底部至今未真正出现,现在对购房人来说可以说是机会,但底在哪里我们还看不清。”

四季度或是抄底机会!世联地产华东区研究总监吴志辉如此判断的原因有二:一是货币,8月的M2即广义货币月度增速是11.2%,

而往年月度增速最低是10%,四季度货币政策将会改变,带来抄底机会;二是CPI,当CPI在5%以上时政策没有任何放松的机会,而四季度CPI从10月份开始有可能低于5%,这说明政策有放松的可能。他建议自住人群如果银行一旦降息就买房,投资人群也一样。

万唐置业总经理周斌认为,贷

款政策明年上半年会有放松迹象。“一般银行额度在上半年一二季度会很宽松,到了第三季度会紧,第四季度就更紧,而且在楼市限购这种大背景下表现得更加明显,所以跟随贷款政策松紧去买房也是当下的必需。”

快报记者 费婕 实习生 管鹏飞

## 浦口新城 规划媲美 河西CBD

大鳄云集的不仅是河西,还有浦口新城。犹记得去年10月那场竞拍了350轮的土地抵押,那天雅居乐以总价21.05亿、楼面地价7411元/平方米的天价刷新了浦口新城土地拍卖的历史。更将无数眼光聚集到了江北,有购房者的、有媒体的、有专家的,当然更多的是来自于房企的。

雅居乐并非拓荒者,早在2009年,融侨置业就已经进驻江北。雅居乐也不是殿后者,今年,房企的两个“带头大哥”中海地产和万科地产也已先后进驻江北。

这么多房企不约而同地看好浦口新城与浦口新城规划有关,与过江隧道有关,与青奥有关,也与地铁有关。

浦口新城位于江北副城浦口片区西南部,过江隧道的西南边。浦口新城的定位非常高端,未来的规划档次将媲美河西CBD。规划显示,2014年前,江北将力争建成3条地铁,其中2条地铁将穿越浦口新城,将浦口新城与主城、六合串联起来。未来轨道10号线将沿着过江隧道过江,沿总部大道通过,连接浦口新城和主城轨道11号线也是西至桥林,东至六合,串联江北副城。

去年纬七路的开通,大大缩短了主城和浦口新城之间的距离。目前已经全面开工建设的纬三路过江隧道更使得浦口新城升级为龙江江西。据了解,纬三路位于长江大桥与纬七路之间,是名副其实的“市内桥梁”。

快报记者 周彤

## 奥南 十二五 开建地铁小镇

2011年,奥南成为动静最大的新兴板块之一。除了金地自在城以及朗诗绿色街区以外,今年首次露面的石林大公园也加入了奥南大盘阵营,形成三盘齐开的局面,共同提振奥南板块。

与此同时,去年下半年广东世纪城和知名地产品牌花样年先后在此拿地,蓄势待发。今年,奥南又将推出两幅地块,且体量均不小。其中,一幅是新商业中心地块,占地面积100亩,容积率达3.5,总建筑面积将达到18.4万平方米。这将进一步完善对板块内的商业配套。另一幅则是住宅地块,总建筑面积约27万平方米,并且拥有极佳的观景资源。据悉目前已经有不少大牌企业在关注这一地块,可以预见,未来该板块将形成品牌云集的场面。

与此同时,奥南板块自身的配套及规划建设也在不断升级。根据“十二五”计划,在奥南的中部将开建一个占地面积3.7平方公里的经济适用房和地铁小镇项目,到2015年底,板桥新城居住人口将达30万人。今年6月,莲花湖公园已正式开园。未来地铁8号线也将途经该区域,为其带来交通便利。

紧邻奥南板块的海峡城建设也在提速,未来将建成“中国光谷”,为城市升级与产业转型的融合树立新标杆。伴随着青奥村的建设以及奥体CBD二期的崛起,奥南正在绽放异彩。

快报记者 杜磊

## 仙林湖 仙林副城 未来发展重心

万科、保利争锋,高科、栖霞建设蓄势待发,近日又有地块高调改嫁,仙林湖板块已经成为楼市当之无愧的热点;不仅如此,根据仙林副城总体规划,这里还将是整个仙林未来的发展重心。

仙林大学城管委会主任张青杰介绍:“目前仙林中心可供开发的住宅用地已经不多,未来整个仙林板块的重点将在以仙林湖为中心的白象片区。到2015年,仙林总人口规模将达到72万,总建设用地110万平方米。其中仙林湖所在的白象片区,因为拥有大量宜居用地,且居住环境优越,将成为重要的居住功能板块。”据了解,白象片区规划道路为宽60米的双向八车道,地铁2号线、4号线、15号线穿行而过。

仙林湖附近拥有13平方公里的高新技术产业园,张青杰主任说道:“以液晶谷产业园为核心,周围4600亩的区域内将会投资600亿进行大力发展建设,仙林湖周边的商业配套也将重点布局。”据悉,栖霞区政府欲将仙林湖公园打造成为湿地公园,预计在2014年建成。仙林湖公园规划占地45万平方米,大小接近两个月牙湖公园。

不少业内人士对仙林湖的前景信心满满,保利地产江苏分公司副总经理陈艳萍表示,两三年后仙林湖就是现在的河西奥体,升值前景值得期待。目前仙林湖板块房价为12000元/㎡左右,仙林悦城等高性价比的复合楼盘的加入,也进一步强化了仙林湖低成本生活板块的定位。

快报记者 肖文武

## 马群 今年将建 综合换乘中心

南京地产开发传承了“东富、西贵”的遗风。河西、城东被公认为最高端的两大板块。河西规划起点高,近年在强大的政府支持下后来居上,发展势头强劲。而城东则依托稀缺的紫金山资源而成为不少富人最向往的居住板块。近日,位于紫金山下的城东马群板块再度迎来利好,南京首座综合换乘中心将落户马群,为板块价值添砖加瓦。

根据规划局公示,马群大型综合交通换乘枢纽将在年内开工。该换乘中心总面积10公顷,囊括地铁、公交、私家车、自行车、出租车等多种交通工具的换乘。南京市规划局相关人士介绍:“今后从老宁杭公路过来的麒麟、汤山等方向的汽车将停放在此,换乘公共交通进主城。”这意味着,拥有绝版紫金山紫园的马群地区,将成为大城东板块与主城切换的必经门户,交通优势再度凸显。

而大量的人流集散,也将继续培育马群板块的商业氛围,随之而来的配套设施建设也将促进周边小区居住价值提升。据记者了解,目前总建筑面积达10万㎡的区域购物中心招商花园城已经在陆续招商,目前已经确定沃尔玛、嘉禾影院、汤姆熊等主力店,预计将在明年底正式运营。周边不少住宅项目也陆续推出社区商铺,补充配套需求。

目前,马群板块已经拥有天泓山庄、紫园等大型高尚社区,今年新亮相的招商金山1号,以及已经拿地的复地海军医学院项目都将为马群居住氛围升级。

快报记者 肖文武

## 麒麟生态科技城 又一个 河西新城

麒麟生态科技城西至绕城公路,东至青龙山山脊线,北至沪宁高速公路,南至宁杭高速公路,总面积82.3平方公里,仅比河西小10多平方公里。按照十二五规划,麒麟新城将与河西新城、南部新城、浦口新城同步发展,麒麟生态科技城也明确提出了三大规划愿景,即“低碳高效的科技城”、“环境优美的生态城”、“和谐便捷的宜居城”。这里未来将提供1299.9公顷居住用地,可居住人口48万。

目前,麒麟新城房价低于10000元/㎡,不足河西房价的一半;浦口新城、南部新城房价也都明显高于麒麟新城。作为南京购房成本、生活成本最低的板块之一,这里已经拥有富力地产等品牌房企进驻,将打造大型城市综合体“南京富力城”。东郊小镇、麒麟山庄、东方红郡等巨无霸项目的持续开发也将为板块居住氛围升温。而在配套方面,麒麟村未来5年内将有2号线、8号线、10号线、16号线和17号线五条地铁贯通,并布局有“三横三纵”的高速路网。

上海同策咨询研究部总监张宏伟看好该板块,他说:“麒麟板块发展现状不如其他板块,但从未来市场前景来看,政府着手建设麒麟科技城,绝对不是小手笔。麒麟科技城目前还在建设初期,预计3-5年以后,会有更多的开发企业参与到整个科技城中来。”另有业内人士评价,麒麟新城是规划仅次于河西新城的潜力股,市民将迎来麒麟低价值爆发式增长难得的低成本入住机会。

快报记者 肖文武



## 南站 南站引擎发动 低成本入住未来

10年前,住在江宁的人到城里买家具家电,卖家多半不愿意送货上门。而今,就算是土生土长的南京人,也对“江宁是乡下”有了颠覆性的认知改变。推动这一改变的,正是南京南部新城。

去年10月启动以来,规划面积160万平方米,跨越雨花台、白下和江宁三区的南京“未来河西新城”——南部新城,正凭借多条轨道交通汇集、智慧星城推进和大校场机场搬迁等,成为未来南京最有潜力的居住板块之一。

一位资深业内人士认为,已经投入使用的南京南站正是拉动南部居住价值提升的引擎。

据了解,铁路南京南站是华东地区最大的铁路门户,8小时以内可以到达任何一个省会城市,还能实现地铁、高铁、长途汽车、公交的无缝对接,实现全方位的便捷立体交通。目前地铁17号线已经开通,2014年青奥会之前,地铁3号线、6号线还将开通。可以预见,以南站为核心的南部新城,将与新街口及河西新城形成楼市“金三角”格局。

快报记者 周映余

## 河西南 配套定位 比中部更高

根据规划,河西新城今年将重点推进“六城两中心”的建设,由扬子江大道南延段、新河路、淮河路围合而成,总占地面积约为323万平方米的海峡城是重点之一,开发分产业园和住宅两部分。其中,A地块打造科技研发、创意研发高度聚集的国际现代服务产业园区。B-E地块打造绿色、低碳、生态文明的人居示范区,主要为18层至50层的高层住宅,以及商业、社区中心、物业管理、教育等。

按照计划,在国际博览中心南侧,将建设青奥中心;在博览中心东侧将建设金融城,延续和强化了河西新城金融、商务、会议、展览等功能,把河西打造成为南京都市圈金融商务中心,以会展、文体为特色的都市型旅游目的地。此外,青奥公园将规划安排生动有趣的体育训练和健身的场地和建筑,包括生态旅馆、餐饮娱乐、湿地、木道、凉亭和飘浮森林等,真正形成河西新城面向长江充满活力的滨江开放空间。

又一条过江地铁——12号线将于年内开工,将直接刺激河西南部及江北等区域的人居发展。

快报记者 费婕 实习生 管鹏飞

**苏宁环球 SUNING UNIVERSAL**

**威尼斯水城 Venice City**

**最高劲省18万元 最低首付12万元**

**10.1 国庆嘉年华 重磅团购第二季**

**好房源** 地铁大盘景观楼王 新房限量发售!  
112㎡ 阔景三房·88㎡ 经典两房多类选择!

**大优惠** 报名参加团购直减700元/㎡, 额外再享99折!

**中豪奖** 报名参加团购, 将有机会赢取最高8万元首付!

**\*嘉年华【劲爆团购】报名方式**  
即日起至9月30日, 亲临威尼斯水城售楼部报名参与团购, 报名顺序即购房顺序, 最佳房源先到先得! 咨询售楼处。

**\*嘉年华【精彩活动, 七天玩不停】**  
10月1日-7日, 现场抽奖惊喜, 卡通人物巡游、街头小丑、现场创作等震撼风情活动10月缤纷上演, 欢乐无限!

团购报名热线: **58402020 58408080**

售楼中心: 南京浦珠北路外滩1号 发展商: 南京浦东房地产开发有限公司 营销代理: **TSPUR 同策咨询**

**金城丽景2期 玩游戏 有空间**

**户户赠送5-8㎡实用面积, 小空间大用途!**

赠送面积变身娱乐室, 让儿子和他的小伙伴尽情玩乐; 避免客厅成重灾区。

**多送实用延展功能空间 8380元/㎡起, 即刻预约享更多折上折**

**1家2房3代同堂, 不拥挤 感恩回馈 选择6号楼限时优惠3万元**

**沿街旺铺13880元/㎡起售, 与华东MALL一起做房东!**

【地段】桥北核心, 距桥北仅500米, 地铁11号线可达 【配套】弘阳广场正对面, 核心商圈地段, 满足全家生活需要 【户型】户户赠送5-8㎡面积, 百变创意户型, 给成长型家庭创造更多可能 【社区】法式花园社区, 家人的健康很重要 【物业】“南京市物业管理优秀示范小区”, 成就都市生活家

**025-58577999** | 销售中心: 大桥北路华东MALL正对面 开发商: 南京新都会 行销/代理: 弘壹地产顾问

桥北核心·法式豪宅