

# 五月分区战报 江北江宁借势涨价



## 江北:5月成交均价环比微涨

据南京网尚房地产统计数据显示,5月份浦口区的成交套数为1311套,逊于江宁的1703套,位居全市第二。同时,也低于上个月的1524套的成绩,仅为上个月成交套数的86%。尽管成交量略有下降,但是成交均价却微涨,5月份成交均价为7531元/平方米,而4月份为7408元/平方米,5月份比4月份上涨了123元/平方米。

尽管总体成绩不错,但是江北的成交还是集中在个别楼盘。5月份,江北上榜楼盘仅有威尼斯水城一家,威尼斯水城以424套的销售成绩位居冠军,占了江北总成交量的32%。据悉,威尼斯水城在5月初推出的第十五街区600多套房源受到了不少购房者的青睐,创造上述业绩仅用了不

到一个月的时间。此外,未上全市榜单的大华锦绣华城、明发城市广场、旭日上城等楼盘在本月也有百余套的成交量。

而从成交的房源来看,江北仍然是以低总价、小户型的刚需为主。网尚研究机构总经理李智认为,“目前市场仍然是以刚需为主,虽然改善型需求有所启动,但市场份额依然有限,五月份楼市政策有所松动,但主要针对刚性需求,各开发企业仍要抢占刚需市场。”现代快报记者 周彤

■主力军团	
威尼斯水城	424套
大华锦绣华城	113套
明发城市广场	107套
旭日上城	95套

## 城北:纯新盘发力,认购成交双增长

在纯新盘及老盘加推的带动之下,城北板块可谓迎来了红五月,成交、认购都出现了一定幅度的回升,4月底,城北纯新盘紫金联合立方较低的价格吸引了众多投资客的关注,当天销售1.5亿元,一度占据了前几周的城北销售数据排行榜老大的位置;城北百万大盘中电·颐和家园于5月5日推出了新房源,该项目在户型上进行了创新,推出了60-70平米的创新复式户型,推出当天就拿到了去化76套的好成绩,在5月份开头城北市场相对低迷的时候给板块打了一剂强心针。

“城北板块在南京全市来看都是一个比较特殊的区域,客源范围比较固定”,有业内人士分析,对于开发商来说重要的还是要做好产品定位,价格依然是赢得刚需购房者的王道。不过值得注意的是,除了中小户型的刚需房源之外,城北逐渐成为南京主城又一改善型房源的聚集地。

随着上城名苑、金地明悦两个纯新盘项目陆续推出新房源,品牌优势加上合理的定价受到众多购房青睐,分别取得了不错的去化率。上城名苑5月16日开始销售,均价12000元/平方米,面积79、90、98平方米,总价90万左右,认筹金交2万可抵4万,一次性付款97折,按揭98折,开盘当天推出95套房源,当天去化60多套;金地明悦5月27日开盘,首次开盘推出05、08栋房源,开盘五重优惠,折后5号楼价格约为9500元-9600元/平米,8号楼为楼王,折后价格约为9800元-9900元/平米,仅仅过了一天的时间,金地明悦05栋已售罄。

值得注意的是,接下来即将入市的楼盘中品牌房企占了大多数,除了已经加推的3家纯新盘之外,恒基兆业、凤凰置业及中电置业等品牌房企也都将陆续携新房源入市,接下来的城北楼市将会很有看头。

现代快报记者 胡海强

## 大城东:去库存为主,活跃度偏低

红五月翘尾,南京楼市全月行情可圈可点,然而,为楼市的供暖的板块显然不在大城东。根据网上房地产数据统计,截至5月30日,5月份大城东范围内仅认购538套,成交404套,不敌江宁、江北单个旺销楼盘的成交量。仙林湖板块的刚需楼盘并未掀起板块置业高潮,相反,一些改善型房源则行情稳定。保利紫晶山项目凭借稳定的推盘,全月销售金额接近1.5亿。

销售的低迷与上市量的不足也大有关系。据不完全统计,5月大城东板块预计开盘项目为5家,但实际开盘的仅保利紫晶山、朗诗钟山绿郡两家,而朗诗钟山绿郡的上市房源为18套高总价的别墅,仙西板块的新增供应则为零。整个5月份大城

东皆以去库存为主。一些关注度较高的刚需楼盘,如万科金色领域、保利罗兰香谷、高科荣域等项目则将开盘日期放在了6月份。

根据6月份的上市计划,大城东未来的热点将在仙林湖。届时,万科、保利将再度正面交锋,而高科荣域的小高层房源也将掀起一定的去化小高潮。在改善型房源方面,中冶钟鼎山庄、紫园、栖园等高端项目均已拿出较有诚意的优惠,其中中冶钟鼎山庄买房即送价值80万的宝马,预计在大幅优惠之下,改善型房源也将有所抬头。再加上保利紫晶山项目仍将继续加推新房源,预计6月份的大城东板块行情将有所起色。

现代快报记者 肖文武

## 城南:金地、凤凰各领风骚

5月份,城南一共只有金地自在城和柏悦澜庭两家楼盘推新。作为热销榜单专业户,金地自在城凭借401套的销量,占据5月销售套数排行榜第二名,同时2.7亿元出头的销售金额也使其在5月楼市销售金额排行榜上名列前茅。

板块内另一推新楼盘为时隔半年加推新房的柏悦澜庭,其在推量和定价上都十分谨慎,仅推出66套房源,折后均价在1.45万元/㎡左右。根据开发商提供的数据,当天推出的房源成交了六成左右。

改善型房源在近期也开始“崭露头角”,同样位于城南的凤凰和美以220套的成交数据位列销售套数排行榜第6位,其接近2.8亿元的销售成绩也为凤凰和

美赢得了5月南京楼市销售金额排行榜第二名的位置。

据悉,凤凰和美在4月底曾推出二期89-140平方米的户型,1.59万元/㎡的均价与前期基本持平,并且在开盘当天还给出了多重优惠,受到刚需以及改善客户群的追捧。

此外,板块内包括名城世家、德盈国际广场、宏图上水庭院、朗诗绿色街区等楼盘保持着常态化的稳定去化,整个板块的房价在5月也保持平稳。

现代快报记者 杜磊

■主力军团	
金地自在城	401套
凤凰和美	220套

## 江宁:销量大涨,单价微涨

根据南京网上房地产的数据,截至5月29日下午六点,江宁片区总共销售3240套商品房,销售套数占该区全年商品房成交套数的52.69%(该区近年来商品房共成交6149套)。

小户型成为江宁楼市销售生力军。3240套商品房销售套数总面积约15.4万平方米,套均面积47.76平方米。此外,在江宁在售的60多家楼盘中,上述销售量的1/3是10家楼盘创造的。绿地·紫峰公馆、东郊小镇、银城·千花溪、恒大·绿洲、东方红郡、东渡国际青年城、东方龙湖南湾、文鼎雅苑等10家楼盘截至5月29日共销售超1100套,其中绿地·紫峰公馆以220套左右的销量夺得江宁5月桂冠,东郊小镇与文鼎雅苑分别以180套和170套左右的业绩成为销售榜亚军、季军。低价路线与品质策略成为上述楼盘

热销的两大原因。东郊小镇、恒大绿洲、东渡国际青年城等楼盘低价取胜,比如文鼎雅苑以“67万买地铁三房”俘获刚需目光,成功销售170套。

房价走势上,绿地·紫峰公馆等畅销楼盘逆势喊涨,让5月份江宁整体房价微涨0.49%。银城·千花溪五一期间推出的跃层房源14800元/平方米,较前期涨了1000多元/平方米;绿地·紫峰公馆新推房源单价也上浮几百元;王子公馆等楼盘悄然取消前期优惠。

现代快报记者 周映余

■主力军团	
绿地紫峰公馆	220套
东郊小镇	180套
文鼎雅苑	170套
银城·千花溪	150套
恒大·绿洲	100套

## 河西:高端楼盘绝对主角

在5月份的销售热榜上,南京万达广场、中海凤凰熙岸、仁恒江湾城悉数上榜,成为热榜绝对主力。5月份完全成为改善盘的主场。其中,中海凤凰熙岸凭借3亿多元的销售金额位列5月南京楼市销售金额排行榜榜首,并与南京万达广场以及仁恒江湾城共同登上5月南京楼市销售套数前十名。

据悉,中海凤凰熙岸和仁恒江湾城成交面积段均在140平米以上,主要针对的人群是改善型消费者。仁恒江湾城在5月5日加推了60套新房源,精装折后均价24000多元/平方米,比3月份22500元/平方米的折后均价涨了1000多元/平方米。

但因景观位置较好,去化也达到6成多。而中海凤凰熙岸因为新加推房源位置的不同,将部分房源的价格从2.7万元/㎡调至2.6万元/㎡,也因此带动河西板块房价在5月份平均下降了0.34%。

同样新推房源的还有5月18日首次开盘的紫金上苑苑,毛坯均价24500元/平方米。开发商把南师附中树人中学公办学区写进合同,受到学生家长青睐,半天去化8成多。

现代快报记者 杜磊

■主力军团	
南京万达广场	199套
中海凤凰熙岸	198套
仁恒江湾城	179套

# 融侨观邸·领墅350万元起,氧居老山稀缺联排

一条扬子江源远流长,分野了人声喧嚣,桃园静谧,也融汇了一座城市的繁华荣光。一座千年老山生机盎然,积淀了多少文化传承,山林野景,也聚集了一座城市的精英骚客。融侨观邸联排别墅依山而建,傍水而居,秉承了中国古代依山傍水的上佳地势,与河西CBD隔江相望,出则繁华,入则宁静。观邸奢华别墅让城市的精英贵族们站在人生的制高点,俯瞰长江浩渺,远观老山苍翠林立。

**稀缺联排别墅,私享老山绿色氧吧**

融侨观邸坐落于老山余脉较为平缓的坡地之上,面朝长江,坐拥老山生态两大稀有资源,80平方公里的老山城市绿肺,经检测,其空气中负离子含量为市区的500倍,在观邸就能够享受到原生树木天天释放鲜氧与清风。融侨观邸别墅属于稀缺别墅,依山傍水,环境优美,兼具自然和城市的双重属性,离尘不离城,可以满足精英们归隐于山野的期盼。

**200㎡精装私家庭院赠送**

法式奢华联排别墅,从外观已透露着城市贵胄的尊贵。每户赠送华贵精装庭院,最大赠送面积达200㎡,邀请著名设计师精心雕琢,精装单价高达500元/㎡。平日可以带上朋友在自家偌大精致的庭院里来一场热闹的聚会,或者和闺蜜们谈心喝茶,或与家人孩子共享天伦之乐,远离城市的喧嚣,为自己的心灵收获一份宁静与知足。

**隧道地铁过江,从容进退幸福慢生活**

随着政府的跨江发展战略的深入,长江隧道的开通,2014年地铁10号线也即将投入使用。开车从河西CBD到融侨观邸只需要15分钟的时间。在周末可以带上您的家人漫步在老山的原始秘境中,广袤葱郁的原生态植被,此起彼伏的山鸟虫鸣,荡漾着来者的身心,仿佛真的有那么一刻你我都变成了现代版的桃源居士,出世洗尽铅华,感受大自然的馈赠。

**融侨品质标杆,尊享法式浪漫人居**

融侨集团一直以来秉持“为居者着想,为后代留资”的开发理念,以责任心打造城市人居典范,以进取心在房地产行业力争上游,以诚心为购房者打造最舒适的居住空间。这次的联排别墅更是有史以来最奢华的人居大盘,拥有融侨最纯正血统。4万㎡的实景体验区,亿万级的奢侈会所,为城市精英贵族打造舒适居住的不二选择。(杜磊)