# 楼戰GPS/200万 200m²

一度,江宁的高端公寓以万科·金域蓝湾为标杆。如今,标杆不再,经典犹存。江宁九龙湖区域的高品质公寓,随着银城地产、雅居乐地产的到来而更加精彩纷呈。而区域的房价标杆,也开始从1.5万元/平方米时代迈进2万元/平方米时代。江宁九龙湖板块的居住价值提升,正随着一批"明星盘"的出现而发力。

# 九龙湖之战
# 众"明星盘"银十突围

**踩盘三人行** 南京爱地仁合房地产顾问公司总经理 殷韬// 准业主 赵女士// 现代快报记者 周映余

## 第一站:银城·千花溪 刚需价格住"立墅"

### 踩盘背景

作为南京本土老知名品牌地产商,银城地产对产品和户型的钻研广受业界赞誉。2011年,银城推出的锦一方和聚泽园的空中立墅,一度一房难求。在千花溪,一句"64平米三房,我们接爸妈来住"打动无数年轻人。如今,社区5栋楼只剩下30~40套跃层房源,包含144平方米的底跃和158平方米的"空中立墅"。

### 基本信息

**位置**:秣陵街道清水亭东路10号(清水亭东路与殷华街交汇处)
**规模**:总建筑面积58300㎡,绿化率45%
**容积率**:2.0 **得房率**:约74% **物业费**:1.9元/平方米
**交通**:东旺线殷华街站下,江宁区内21路到清水亭东路东站下车。

### [踩盘日记]

银城·千花溪位于江宁九龙湖片区清水亭东路与殷华街交汇处,项目周边有万科·金域蓝湾、骏景华庭、王子公馆、恒大绿洲、中冶天城等小区。周边不少老小区已经交付使用。项目南面的殷巷商业街,生活配套齐全。如果在江宁上班出行还算便捷,但若到市区上班,则需先搭乘公交再转地铁一号线。

物业服务的第一印象加分不少,售楼处保安热情有礼,销售人员专业、热忱且不吹嘘。目前现场有团购优惠2万抵5万,144平方米的户型参与团购、一次性付款等最高优惠10万元,而158平方米的户型最高优惠20万元。

### [踩盘有感]

**【殷】**:户型舒适度与实用性明显比周边很多楼盘做得好,可惜小区太迷你,区内配套不够丰富。

**【赵】**:200万出头就能买使用面积200平方米的房子,折算下来每平方米10000元左右。这个价位买到改善房,难能可贵。

**【周】**:"空中立墅"在九龙湖大平层改善产品中独树一帜,产品稀缺度高、增值前景不错。



# 楼戰GPS/2万元/m²

## 第二站:雅居乐·藏龙御景
## 精装空中平墅电梯入户

### 踩盘背景

在九龙湖新高端时代,雅居乐·藏龙御景的到来有着重要意义。也许从藏龙御景开始,九龙湖的高端公寓将进入2万元时代。而那些不喜欢爬上爬下的别墅生活的人们,将迎来另一种堪比别墅的奢侈大宅,一梯一户,电梯直接入户的精装大平层,面积200平米以上。

### 基本信息

**位置**:南京江宁清水亭西路200号(机场高速以东,芳园西路以北,清水亭西路西北)
**规模**:308676 ㎡ **容积率**:2.0 **物业费**:待定
**交通**:地铁三号线(在建)、地铁六号线(在建),区内15路苏源大道站,金秣线、21路等
**发售**:藏龙御景预计9月30日公开实景示范区,10月份开盘推出2、9、12幢,共282套精装住宅房源,户型面积130-330平方米。

### [踩盘日记]

9月21日,踩盘三人组从将军大道的托乐嘉街区沿将军大道驱车至项目现场,大约5、6分钟。项目北临牛首山河南靠清水亭西路,与南京克莉斯汀食品公司隔路相望,项目东面是清水亭别墅。项目周边的公交出行和生活配套还有待完善。

到了项目现场,工人们还在热火朝天地施工。由于工地门口的工作人员严格监管进出人员,当天没能先睹其芳容。但放眼望去,精致水景、名贵树种、昂贵石材,已经依稀能感觉到高端盘的气质。几幢互不遮挡的大楼围合式分布,中央是大片景观的开阔视野。

现场两位销售人员热情介绍道,该项目预计9月30日就能开放售楼处和实景样板区,建议到时候来看会更完美。据悉,该盘预计10月将推出130-330平方米的大平层,其中,180平方米以上的大平层占了绝大多数。300多平方米户型阳台的宽度接近10米,主卧配有两个洗漱水池和270度视野的大飘窗。

目前,项目周边房源1公里内,几乎没有成熟的商业生活配套,只能驱车5、6分钟到诚信大道上的苏果超市购物。不过,现场的销售人员介绍,未来项目包括1栋2层商业和服务用房,1栋3层的9班制幼儿园。

### [踩盘有感]

**【殷】**:现场没看到实景产品,不好对产品和景观品质做什么评价。但就从大平层产品的市场前景来说,这个产品生在这个板块、这个时候,一开始也许销售不会顺畅。随着江宁板块高端居住价值的进一步提升和别墅用地的越发稀少,大平层会成为别墅之外的另一种终极置业替代品,长期前景不错。

**【赵】**:光看工地,也能感觉藏龙御景的景观还是花了不少心思,名贵的石材变得异常普通、处处皆是。还有冠径9米的桂花树、高达数十米的银杏树以及佛手樟、补树、重阳树,期待9月30日能看到实景。

**【周】**:200平方米以上的精装大平层,且享电梯入户,在江宁,雅居乐挺开新的一页。

## 第三站:万科·金域蓝湾
## 曾经的标杆,现在的经典

### 踩盘背景

万科·金域蓝湾曾经是板块内的价格标杆,如今江宁高端公寓的高价纪录被不断刷新,但金域蓝湾仍然是区内高刚和改善置业的明星楼盘,依然是区内高端楼盘的经典之作。

### 基本信息

**位置**:江宁区清水亭东路9号(双龙大道和清水亭东路交汇处)
**规模**:总建筑面积68万㎡ **容积率**:2.0 **得房率**:80%; **物业费**:2.7元/平米
**交通**:小区南边清水亭东路上有东旺线、江宁公交区内21路。从项目到市区可以通过一两站公交到地铁一号南延线1912·百家湖站或台湾广场·小龙湾站换乘。2014年前通车的地铁三号线清水亭西路站距离小区大约一站路。
**发售**:三期17栋、四期9号楼正在认筹,面积包含90、115、128、137平方米。

### [踩盘日记]

到万科·金域蓝湾的销售中心,要路过万科自己的商业街。目前近万平方米的西班牙风情商业街已全面开街,厚园、皇点宾府、阿英煲、蓝湾咖啡、味洲生鲜超市、苏果好的、中国电信等众多品牌商业进驻并开业。

记者看到,餐饮区和生活区人气还不错,生活氛围挺浓厚。

现场可以看到,小区配套还有21班幼儿园(目前南京市第一幼儿园已经入驻)、运动主题会馆、社区中心、净菜市场和社区商业街等,能保证居民的日常生活需求。

虽然目前公共交通配套不算便利,但是未来跨越牛首山河的桥建成后,小区到地铁一号线小龙湾站将会很便捷。

万科另一个杀手锏是,注重社区文化的打造,经常举办业主联谊活动、回馈业主的精神文化活动。比如举行千人龙虾宴,经常邀请一些明星为老业主做小型演唱会。近期老狼的演唱会为其收买了老业主的心。

### [踩盘有感]

**【殷】**:万科最打动人的地方,莫过于物业服务。这种前期销售过程中物业给客户的高品质服务和尊贵感,一直会延续到交付后业主日常生活中。我自己就住万科的房子,物业人员帮业主提重物是常有的事。购物回来需要推车,只需在门卫处说一声或者到地下车库的时候呼叫一下服务中心。后来根据业主意见,为防止闲杂人混进小区,门禁系统也升级成地铁入口那样刷一次卡只能进一个人的门禁。也许在建筑品质上,万科不尽完美,但要说物业服务,在国内是数一数二的。

**【赵】**:万科商业配套先行的做法很打动人,现场一看,不会像想象中的那样冷清和生活不便利。金域蓝湾的商业街开业提升了周边商业生活配套的档次,周边楼盘也把金域蓝湾已经开业的商业街说成周边配套亮点。

**【周】**:没有车、在市区上班的人住在这里,出行确实不算方便,以后小区北面与地铁小龙湾之间的桥贯通后,出行会极为便利。

昨日南京首个祥云体大宅样板惊艳全城

# 苏宁滨江壹号领创顶级豪宅时代

金九银十,苏宁置业"品质阵营"震撼南京城市,四大楼盘将先后入市。在新街口苏宁电器广场顶级酒店式公寓样板公开之后,苏宁置业2012献礼南京的巅峰之作苏宁滨江壹号,终于在昨日(9月26日)揭开神秘面纱,大批业界人士和高端客户争相前往观摩,绝美样板和世界顶级团队打造的实景景观示范区惊艳全场。

撰文 周映余

滨江壹号外景效果图

### 河西CBD巅峰之作 滨江壹号归来不看宅

9月26日,备受市场关注的苏宁滨江壹号终于公开136-238平米奢华样板,南京层峰人士纷纷莅临赏阅。"苏宁滨江壹号将领创南京新的顶级豪宅时代,终极置业一定要先看看这个项目。"当天,现场众多高端客户和业内看完苏宁滨江壹号后一致发出如此感叹。

据了解,苏宁滨江壹号是2012年苏宁置业的巅峰之作,定位于南京豪宅新标杆。项目位于南京峰层云集的河西新都会繁华核心区域,联手世界顶级团队协力倾力巨献,成就河西CBD又一地标,赋予层峰人士君临天下的气魄。

苏宁·滨江壹号以150米的河西住宅第一高度和奥体CBD一线江景(距江岸线400米),被定义为无法撼动的商务生活双坐标核心。不仅满足金陵对于高度的仰望,更已受到整个长三角的关注和热捧。项目地处河西CBD河西大街商业休闲带,坐拥千米江景水岸、滨江公园、绿博园、绿博园高尔夫会所,距地铁1、2号线仅数百米之遥,举步即至城市桃源幽境,融江畔、商务及生态为一体的地标建筑,与城市轴线之间的呼应对称,价值成长空间不言而喻。

### 远观江景近赏园 南京首个祥云体云端平墅

据介绍,苏宁置业邀请到世界顶级建筑设计和景观规划团队,欲呈现南京自己的祥云体云端平墅。整个社区由国际著名建筑设计公司澳洲五合国际倾力规划,担纲其景观设计的是曾服务于广东星河湾的广州太合景观设计有限公司。园区规划和景观设计不仅有每户270度景观视角的大手笔气度,更有深入社区每个细节的极致稀缺东方祥云艺术造型,赋予建筑文化生命力。

苏宁滨江壹号建筑本身艺术价值稀缺,值得峰层典藏。3座150米祥云超高层,呈现新颖雅致的纯白立面,简约中彰显明媚。为达到前所未有的祥云造型和稀缺艺术价值,营造团队更克服了铸造技术上的种种难题,联合建筑师、设计师、工程师、规划师、精算师等国际知名人士组成强大团队,经过数次磨合、鼎力合作、精诚建铸。在滨江壹号,无需羡艳景观簇拥的别墅视界,登上150米的云端别墅,270度无遮全景江岸尽收眼底。凭栏极目,江天一线的云上之境,在南京从未经历。

"远观江景近赏园"的大手笔景观营造,让苏宁滨江壹号赢得峰层盛赞。登高纵览,小区三栋建筑与园林矩阵排列,视野高度通透,格局大气明朗。主次景观珠联璧合,波澜壮阔中兼有曲径通幽。在园林植物花卉运用上,更是引入国外及南方多种名贵植物,三角枫、红枫、金桂及丹桂等树种和花卉的搭配,营造四季有景、三季赏花的写意生态空间。

### 顶级配套服务 河西CBD 第一管家礼遇豪宅

据悉,苏宁滨江壹号用材考究,豪宅标杆名副其实。水景雕刻多采用价值不菲的整块进口黑金砂;平台与栈道的木材选用目前最为奢侈的菠萝格木,实现经年弥新;厚度高达10厘米的停车场石材铺贴,即便多年损耗仍美观如初;33吨合金砂与36吨黄蜡石的奢华用材、近4米高的钢化玻璃围墙……诸多于细节的打磨和雕琢,让高端置业人士惊叹:"河西真正的云端大宅来了!"

一个真正持久弥新的豪宅,在建筑落成交付时仅迈开第一步,后期高品质的物业养护与服务才能成就住宅不断增值的价值。苏宁置业人行之初便深谙此道,从与国家一级资质物业深圳开元物业、上海高力国际等国内外顶级物业公司联手,在南京呈现众多高端社区典范。比如早期的钟山国际高尔夫,甚至在亚洲高端别墅中都堪称经典。

苏宁滨江壹号在物业服务上也将与其南京新豪宅标杆的气度匹配。每幢楼有两个独立的入户大厅,且提供"管家亲临"服务。业主在滨江壹号,将享受到近百人的酒店管家式服务团队、多达14组别的全线服务体系、每栋随时恭候的专属管家,为滨江主人奉上此前仅在英国庄园中才得以享受到的订制级专享服务。别墅也未曾有的5000平米的恢宏私家祥云会所,为层峰人士提供了集交际会晤、舒放身心、竞技活力为一体的专属尊崇领地。

### 延伸阅读

#### 苏宁置业 其他"品质阵营"最新动态

1、苏宁紫金东郡:
将于9月28日(本周五)公开洋房新品样板间,预计10月份推二期洋房新品,面积78-140平米,现交5万元诚意金认筹。
■垂询热线:
025-83362888
83378888

2、新街口苏宁电器广场:
样板间已开放,近期推出精装酒店式公寓标杆产品,目前接受诚意金预订。
■垂询热线:
025-83208888

3、苏宁睿城:
住宅售罄,目前在售少量压轴铺王,预计年前推出"苏宁慧谷"科技办公产品。
■垂询热线:
025-83352888

**苏宁滨江壹号 垂询专线:025-85568866**