

踩盘三人行

- 现代快报记者 肖岚
- 奥体知名房产经纪人 王祥
- 24岁的准业主 李昕

踩盘目标

- 金地自在城
- 朗诗绿色街区
- 世纪城金域华府

莲花湖之战： 产品错位 竞争温和

其实并不是第一次到有奥南之称的板桥新城来。2007年9月,彼时金地集团刚刚拿地,记者曾到周边进行过探访,说是荒芜一片并不夸张。5年之后,再到莲花湖畔,整体已是变了个模样:莲花湖体育公园已经开放,金地自在城、朗诗绿色街区、世纪城金域华府、花生唐这4个项目正如火如荼地施工,小板块的居住氛围逐渐形成。不得不说,因为这4家率先进驻的开发商的共同努力,奥南板块才有今天的面貌,甚至在楼市的舞台上得以和江宁、江北相PK。在某种意义上,这些拓荒的企业承担的已不仅仅是开发商的角色,而是城市的建设者。



板桥众楼盘性价比高,人气旺 现代快报记者 陈欣 摄

产品篇

户型错位互补共谋板块发展

花生唐是商业项目,买住宅的购房人主要是在金地自在城、朗诗绿色街区、金域华府之间选择,而一圈走下来不难发现,三个项目各有特色,定位上也有所错位,吸引的是不同偏好和需求的人群。这或许也是三个项目都能卖得不错的原因,开发商的“默契”使得大家一起促成了板块的发展,争取到了外界的价值认同感,形成了共赢的局面。

【王】金地自在城规模最大,教育、商业配套也已经先做起来了。87平方米的三房和113平方米的四房,紧凑实用,开发商在户型创新上的功力确实令人赞叹。朗诗绿色街区的户型比较中规中矩,这个项目主要还是吸引想买科技住宅的人。金域华府的开发商也很聪明,68平方米的局部挑高户型满足了两房的功能,卧室、客厅都朝南,还有多重阳台和飘窗等实用设计,总价50多万就可以拿下,在三个项目中总价优势比

较明显。

【李】三个项目感觉都不错,金地自在城87平方米的三房和金域华府93平方米的三房比较符合我的要求,有两个卧室还可以有个小书房,我想在这里面选一下。金地自在城规模大,配套全,住里面会比较热闹;金域华府楼间距挺大的,小区景观规划得也比较精致;朗诗绿色街区的单价比其他两家略高一点,但是他们的科技住宅我也很喜欢,以后收入高了可以给父母买一套,正好可

以住得很近。

【肖】金地和朗诗的品牌知名度比较响,一个擅长大盘开发,一个擅长科技住宅,他们的特长都在奥南这片土地上找到了发挥的空间。金域华府的开发商香溢置业在南京做的项目不多,但第一个项目金域中央交付后口碑还是不错的。买房人选择的话,根据自己的需要就好,三个项目品质都不错。板块整体的品牌优势也是奥南能够和江宁、江北分庭抗礼的一个重要因素。

配套篇

运动主题让这里的生活更健康

奥南板块最大的景观资源是莲花湖,莲花湖体育公园占地面积约1300亩,有11片篮球场、8片网球场、3处室内场馆、1片橄榄球场兼足球场。体育公园内建有400亩水域、约14万平方米湿地、百余种花木,规划建设极限运动区与垂钓中心、千米环湖步道等。

商业项目花生唐紧邻莲花湖,我们在销售中心了解到,该项目规划打造为“高端精品特色商业街区”,目前华润苏果、耀莱成龙国际影城两大主力商家现已签约入驻,动漫城、反斗城等独家人气商家陆续签约入驻中。

教育医疗方面,金地自在城内的贝街幼儿园、力学小学已经招生,社区二甲医院板桥医院预计年底前运营。

【王】莲花湖体育公园环境优美,体育设施的配套标准也非常高,对周边业主来说是个休闲、运动的好去处。在湖边散步的感觉也非常好,如果不用出行,住在这一带还挺有点世外桃源的感觉。有的房子里还可以看到湖景,视野很好。

【李】了解了花生唐的规划和招商进展后,我觉得以后住在这里还是很方便的,有的吃,有的玩,有电影看。最好肯德

基、麦当劳、星巴克都能被引进,那幸福生活就指日可待啦。

【肖】现在入住奥南可能不会感觉特别方便,但明年年底花生唐就有望开业,它和金地自在城的商业配套是能满足周边业主日常生活所需的。

教育配套可能需要更多的提升,因为几个项目全都建成交付后,金地自在城内的力学小学未必能满足所有有需要的业主。

交通篇

奥体工作,板桥居住最合适

此次踩盘行,我们分两路出发,一是新街口——凤台南路——绕城公路——宁马高速谷里入口,35分钟左右到达板桥新城。另一条路线则是奥体——绕城公路——宁马高速谷里入口,15分钟左右抵达。路况良好,没有堵车。

【王】我从奥体开车过来时间真的不长,以后秦淮新河扬子江大道可以直接开过来的话,就更方便了。如果是在奥体上班,在这里买房,省下来的钱买辆车还能余不少,小日子应该还是比较滋润的。如果是在城北、仙林上班,个人建议不要考虑这里。

【李】现在这边的公共交通不是很方便,如果买在这里肯定要买辆车,开车我觉得还是蛮快的,半小时左右进城可以接受。在交通变发

达之前,如果开发商能坚持开通社区大巴到元通地铁站,就好了。

【肖】如果从市区坐公交车前往板桥新城,可以在小行转153路,或者在安德门转96路车到板桥街道。自己开车更方便,或者在元通站6号出口坐开发商的看房大巴,一般一小时就有一辆。虽然规划中乘坐地铁八号线可以到达板桥,但毕竟还要等上一段时间,在这里买房,最好留出预算买辆车。

潜力篇

与青奥村的地缘优势蕴含潜力

一圈考察下来,大家觉得最大的瓶颈还是交通。不过近日传出了一个消息,滨江大道跨秦淮新河大桥项目环境影响报告书正在公示,一旦通过,预计很快可以开工,有望2014年8月完工。届时,从河西新城沿扬子江大道到板桥新城将十分便捷,长久以来因一河之隔而得绕道开车的局面将有所改变。同时,随着河西南部的开发逐步推进,奥南也将受到更多辐射。

【王】河西中部目前已经开发得比较成熟了,好的房源很紧张,比如银城西堤国际的两房都要卖到200万元以上。对一些在奥体上班的刚需来说,我觉得奥南是不错的选择。我一个朋友就卖了奥体的房子,在金地自在城买了房,还完房贷还买了车,生活质量明显提高。随着交通状况的改善,奥南是有升值潜力的,毕竟现在总价比较低。

【李】我买房子是为了自己住,所以升值不升值无所谓。不过我觉得随着各个小区都建好以后,人气上来了,这边应该会越来越好。我相信以后公交车也会越来越多,地铁八号线建成后,就更方便了。

【肖】目前进入的4家开发商品牌形象都不错,这给整个区域的发展奠定了良好基础。板桥新城后面还有不少地块要出让,预计全国知名的地产企业会对此很感兴趣,一起培育这个板块。另外,河西南部的开发大幕刚刚拉开,地块逐步出让后,奥南与河西新城之间的空白将被填补,这样奥南将有可能真正融入河西新城。同时,河西CBD二期引进了很多单位,必然带来相当一部分置业需求。与河西中心区域的新房和二手房相比,奥南板块的项目品质不错,又有比较明显的价格优势,从投资的角度来说,也是有一定的升值潜力的。

踩盘总结

作为一个新兴板块,奥南近年来崛起迅速,各个项目开盘来也普遍交出了满意的销售答卷。从整体状况看,开发趋势良好,后续土地的出让预计也会给整个板块增势。比较好的是,每个企业都根据自身特点和优势来规划项目,所以三个住宅项目各有特点:金地自在城规模庞大、配套齐全,有“小城”的感觉;朗诗绿色街区延续了朗诗绿色开发

理念,让总价预算在100万元以内的刚需也可以住上恒温恒湿恒氧的房子;金域华府在金地、朗诗“先发制人”的情况下,通过户型创新和价格的错位,也找到了自己的客户群。

如果你希望100万左右买个三四房,或者70-80万左右买个两三房,你的上班地点在建邺区或者雨花台区,到奥南置业确实是一个不错的选择。 现代快报记者 肖岚

楼盘名称	金地自在城		朗诗绿色街区		金域华府	
	评价要素	描述	描述	描述	描述	描述
楼盘选址	邻莲花湖距规划地铁站较远	7	距离规划地铁站较近	8	位于莲花湖西侧	7
价格现状	新房源均价预计9200元/平方米	6	均价12000元/平方米左右	7	均价8000元/平方米左右	9
价格历史波动	有一定的震荡	6	开盘后基本平稳	8	开盘后基本平稳	8
当前优惠情况	优惠较小	8	多重优惠	9	最高优惠4%	9
热卖户型	小三房和四房创新实用	8	户型比较方正,中规中矩	7	局部挑高户型有亮点	8
交通便利程度	暂时不太方便,有私家车好一点	6	暂时不太方便,有私家车好一点	6	暂时不太方便,有私家车好一点	6
生活配套程度	目前比较欠缺	5	目前比较欠缺	5	目前比较欠缺	5
教育配套程度	引进了幼儿园和力学小	9	自身无教育配套	7	自身无教育配套	7
景观配套程度	初现园林景观	8	比较清爽	8	目前看不出来但楼间距比较大	7
物业资质及水平	金地物业拥有一级资质企业	9	朗诗物业拥有二级物业资质	8	香溢物业拥有三级资质	7
开发商品牌价值	金地品牌影响力较大	9	朗诗地产品牌口碑一直较好	9	香溢置业在全国有一定知名度	8
综合评分		81		82		81