



踩盘三人行

- 现代快报记者 胡海强
- 世联地产高级研究员 高峰
- 一名85后准业主 杨亚娟

踩盘目标

- 中电颐和家园
- 复地新都国际
- 恒基九珑天誉

红山三剑客： 不在同一条起跑线上

秋高气爽，正是踩盘的大好季节，这样的机会《金楼市》怎会错过？“黄金周”南京楼市大战箭在弦上，一触即发，购房者纷纷出动，攫取这金秋属于自己的果实，但面对同样的地段，同样的定位，甚至同样的容积率，购房者将如何抉择？这也是本期《金楼市》踩盘三人行要解决的难题。受降息等政策利好的影响，从6月份开始，南京楼市捷报频传，值得注意的是，连一向无声无息的城北红山板块也开始热闹起来，甚至出现了开发商号称的排长队买房的火爆局面。为了一探究竟，《金楼市》记者邀请了一名行业专家、一名准业主实地踩盘，了解红山板块楼盘动态。



红山三剑客让老城区焕发出崭新的宜居魅力 资料图片

交通篇

与地铁站的距离各自不同

9月21日上午，“三人行”一路上说说笑笑，特别热闹。从新街口地铁站上车，到迈皋桥地铁站下车，往东南方向望去便可以看到城北大名鼎鼎的中电·颐和家园，于是三人快马加鞭，其实也只用了5分多钟，便已走到售楼处。在经过一番项目具体情况了解后，高峰拿出楼市地图对比一看，发现复地新都国际、恒基九珑天誉、中电颐和家园三盘呈三角形，沿和燕路、红山路分布，三人再往西走，约摸走了20分钟的时间，就看到了位于东井村仅有一路之隔的复地新都国际、恒基九珑天誉。

【杨】：为了买套房子，和老公看房已经半年时间了，从新房看到二手房，最后又折回到新房，我们买房把交通放在了首要位置。因为我在珠江路上班，老公在上海路上班，搭乘地铁是最方便的，而且未来南京城肯定会比现在还要堵，所以决定不买车，出门就坐公共交通工具。有朋友介绍说红山这边地铁盘不错，就过来看了一下，也想实际测试一下时间，中电·颐和家园是离地铁最近的，从楼盘到地铁差不多10分钟的时间，在一番权衡之后，还是定了这边96平米的户型。

【高】：迈皋桥地铁站会是

未来地铁的主力换乘站，届时会非常拥堵，我倒是认为恒基九珑天誉和复地新都国际相对比较方便，因为两个楼盘离地铁红山森林动物园只需约一刻钟就到了，关键是人不会像迈皋桥那样多。

【胡】：相对于上海和北京交通的发展情况而言，南京目前的轨道交通的“舒适度”比较强。但等到南京市常住人口越来越多的时候，你会发现，任何交通工具都不会很快便捷并且舒适，现在的地铁一号线南延线就是个例子。但对于上班族而言，到目前为止，还是地铁最为准时和方便。

配套篇

老居民区的配套有待升级

在中电·颐和家园售楼处，销售人员称该项目为红山板块体量最大、配套最全、交通最便利的楼盘。三人一路走来也发现，中电·颐和家园确实位于迈皋桥商圈核心位置，步行10分钟即可走到一号线迈皋桥地铁站，“我们有专属社区巴士接送。”销售人员不忘强调。当然，复地新都国际和恒基九珑天誉虽然周边城市配套先天不如中电·颐和家园好，但项目本身内部配套的打造却是不遗余力的。

【胡】：城北迈皋桥片区之前给人的印象是“脏、乱、差”，但从最近几年的发展来看，区域在发生改变，尤其是红山板块的崛起，使得地域风貌焕然一新，外来人口的分流、化工企业的搬迁、地铁的通车，这些都是板块发展动力，加上本来就已经非常成熟的生活配套设施，这个地方变得宜居起来。

【高】：对比这三家楼盘配套，中电·颐和家园可以说是领头羊，因为项目周边本身的生活配套已经相当齐全，就要看

未来社区本身自带商辅的发展情况了。复地新都国际的独立商业配套中心会给东井村一片带来利好，连恒基九珑天誉都要享受其利好。

【杨】：当初选择的时候感觉和燕路西侧这边比较偏僻，道路还在建设中，周边大型完善的商业、生活配套至少需要4~5年的时间才能发展起来，而且恒基九珑天誉和复地新都国际周边的老房子挺多的，感觉周边的环境比较脏乱，灰尘也大，后来就没考虑这边。

产品篇

看清土地使用期按需购买

从小区的规划来看，先撇开中电·颐和家园来看恒基九珑天誉与复地新都国际，这两个项目的容积率都为1.7，两个小区的规划指标几乎完全一样。但复地新都国际项目全是18层的高层住宅，主力户型106~197平米的两房至四房，房源采用一梯一户。而恒基九珑天誉的16栋房源，既有40年产权的公寓，也有主力户型是177平米的6层叠加洋房。此外，二者的楼间距相差甚大，复地楼间距有60~110米，恒基楼间距只有23~45米。

【高】：当然，并不能简单地说楼间距越大就越好。但一般情况下，衡量楼间距是否合理有四个标准，日照、视野、通风和干扰性。我发现，复地的所有楼间距都比恒基的宽，很多楼栋都是3个单元，这样就自然增加了楼栋之间的空间，中间有一个号称“南京第一流的水系轴线”，给人良好的外观感觉；同时，楼栋之间住户的干扰也小。但这样也会影响住户的视野，特别是中间的住户，放眼望去，看到的是宽达80米的建筑墙，不能通过建筑的错位达到更远的视野，当然也可能影响到整体通风。

【胡】：我在网上查过，这两个项目总体来说规划相似，但楼间距却相差数十米。虽一街之隔，地价也相差近千元。

【杨】：三个项目我都是第二遍看了，给我的感觉是：中电·颐和家园应该是这个片区最大体量的楼盘了，户型多样化，既有71平米的挑高，又有适合刚需的96平米的两房，也有170平米以上的大户型，选择性多样化；恒基九珑天誉和复地新都国际相对而言开发较晚，而且恒基九珑天誉算下来只有65年产权，买了不划算，这两个项目就没有去考虑了。

潜力篇

邻居楼盘分属不同行政区

谈及未来发展潜力，虽然复地新都国际、恒基九珑天誉、中电·颐和家园同属南京红山板块，三足鼎立，三个楼盘坐拥周边交通利好，但是在商业配套方面，似乎是中电·颐和家园占了先机：商业、医院、教育设施等生活配套相对完善；恒基九珑天誉和复地新都国际毗邻红山森林动物园，距离地铁一号线红山动物园站15分钟左右的路程，虽然商业配套方面目前有所欠缺，但是未来的发展潜力还是不容小觑的。

【胡】：恒基九珑天誉不是恒基兆业地产有限公司在南京楼市的第一个项目，却是该公司入驻南京的第一个地块。该地块溢价率高达74%。按照容积率上限折算，楼面地价高达6804元/平米。超高的土地成本让业内人士惊叹。这或许也是这个项目捂地五年不开发的本因。

【高】：地价显然是开发商成本预算里面的重要组成部分，这关系到项目的定价问题。同一年，与之一路之隔的复地新都国际项目地块，却以5825元/平米的价格完成出

让，比恒基便宜了979元/平米。有专业人士测算过，按照房地产开发的常规成本项逐一统计，将恒基九珑天誉按品质型住宅来计算，其总成本约11300元/平米，即使跟复地新都国际定相同的价格，整个项目也会少收益8000万元。

【杨】：这三家楼盘分属于不同行政区。复地新都国际属于下关区，恒基九珑天誉属于栖霞区，再看中电·颐和家园，由于项目体量较大，跨度较大，被分为玄武区和栖霞区，发展潜力因此不同。

总结

我们在回去的途中，时不时传来施工的噪音。整个红山板块，楼盘鳞次栉比，盖楼的景象一片繁忙。同时我们也感性认知了开发商开发能力，以及存在的几个公害问题，如灰尘、噪音、污水等污染现象，及高压线的走向对楼盘的影响。三人小

憩于猫空咖啡，大家一一剖析，有的问题统一认识了，有的问题没有解决，没有关系，第一次组团跑盘，总会有些困难。大家基本都认同，如果能够为更多购房者服务，这样的跑盘是值得的，有意义的。

现代快报记者 胡海强

楼盘名称	中电颐和家园		复地新都国际		恒基九珑天誉	
评价要素	描述	评分	描述	评分	描述	评分
楼盘选址	南京华电路1号(华电集团大门内)		南京市下关区东井村100号		安怀东路与和燕路交汇处	
价格现状	15500元/m ²	9.5	16000元/m ²	9	14000元/m ²	9.5
价格历史波动	降幅1300元/m ² +	9	降幅1500元/m ² +	9	稳定于14000元/m ²	9
当前优惠情况	全款94折,按揭95折	8	一次性付款92折,按揭贷款92.5折	8.5	无	7
热卖户型	63m ² 、96m ² 、113m ²	9	141m ²	9	89m ² 、105m ²	8
交通便利程度	距地铁迈皋桥站步行10分钟	9	距地铁红山动物园站步行15分钟	8.5	距地铁红山动物园站步行15分钟	8.5
生活配套程度	超市、商业、医院、教育设施等相对完善	10	有超市等小型配套,未来自带商业中心	9.5	相对缺乏,离成熟完善配套有一定距离	8.5
教育配套程度	红山小学,十三中分校,小区配套幼儿园	8	南京市第六十六中学等	7	无	6
景观配套程度	石景山生态公园景观	9	公园式景观	7	逾百万平式园林景观	8
物业资质及水平	中电熊猫物业	8	复瑞物业管理有限公司	8.5	均豪物管	8
开发商品牌价值	南京中电熊猫置业有限公司	8	复地集团是中国大型的房地产开发集团	8.5	香港恒基兆业,上市企业	8.5
综合评分		87.5		83.5		81