

宋都拿地后,奥南再成焦点

“板块第一盘”吸金效应延迟

11月20日,板桥新城一幅住宅地块公开出让,吸引11家房企报名竞拍,最终被南京宋都房地产开发有限公司以9亿元拿下。宋都地产成为进驻奥南的又一家品牌房企,让板块再度成为市场焦点。

从首个项目金地自在城2009年2月动工至今,奥南板块已开发近4年,金地自在城、朗诗绿色街区均有大批业主入住,在此时对板块做一个发展梳理和价值判断正当其时。

□现代快报记者 肖岚



买房后的等待过程中有欣喜,也有失意 漫画 俞晓翔

板块配套已可“自给自足”

在金地、朗诗等进驻之前,奥南板块几乎可以说是一张白纸,这给开发企业带来更多发挥空间,也对其综合运营能力提出考验:如何能让这个板块在短时间内聚集人气,不成为“睡城”?

目前,奥南板块在销售的包括金地自在城、朗诗绿色街区、世纪城金域华府、石林大公园等4个住宅项目,以及花生唐这一商业地产项目。整体来看,总建筑面积约103万平方米的超级大盘金地自在城是区域内的“带头大哥”,开发商在规划时也很重视配套建设,引进贝街国际幼儿园、力学小学、苏果超市、中国电信等综合配套。紧邻莲花湖的花生唐则是服务

于周边居民的商业综合体,大超市和影城已签约入驻,其他商家也将陆续进驻。公共配套方面,莲花湖体育公园已经开放,环境优美,体育设施齐全。

记者走访了奥南板块10名业主,他们普遍认为,小板块的居住氛围尚可,板块配套可以“自给自足”。而且相信,“再过几年,在家门口解决购物、休闲、娱乐等一条龙需求不成问题。”

八号线推迟了业主很受伤

不过,记者在与业主和买房人的交流中发现,交通不便是不容回避的问题。目前到奥南,比较方便的开车路线有两条:一是凤台南路——绕城公路——宁马高速谷里入口,二是奥体——绕城公

路——宁马高速谷里入口。对很多首次置业者来说,买房时销售人员宣称地铁八号线将经过板桥,对他们有很大的吸引力。

然而今年10月,南京地铁8号线一期只建麒麟——西善桥段的消息传出,给眼巴巴盼着地铁的奥南业主们当头泼下一盆冷水,颇感失落。“当初买房时,置业顾问说8号线是十二五开建,现在情况却不是这样。”

南京一家主流网站在该消息传出后针对板桥置业做出专项调查,数据显示:68.97%的网友表示“8号线暂不通过板桥,因交通不便不会选择置业板桥”,21.55%的网友依旧选择“在板桥购房”,9.48%网友“对该区域发展持观望态度”。

有投资者称两年没赚到钱

奥南板块的开发呈良性态势,然而也有投资者对当初的选择感到后悔。2009年年底首次开盘的金地自在城是奥南第一个上市的楼盘,当时火热的销售场面让很多人记忆犹新,也促使投资者积极入市。

市民苏小姐2010年入手金地自在城一套精装修房,面积为73平方米,当时购买单价约9000元/平方米,总价约66万元。今年房屋交付后,苏小姐想出售,调研二手房行情后发现自己的房子单价可卖到1万元/平方米左右。如果按73万元售价计算,溢价约7万元,但营业税和个税的费用加起来就有5万元左右,再算上契税、利息

成本,几乎没赚到钱。“房子只好捂在手里等着。”

事实上,2009年时,即有业内人士预见到在奥南板块投资置业的风险:庞大的开发规模带来充足的商品住宅供应量,一手房价格不会涨得很快,二手房价格也就难以“水涨船高”;同时,二手房交易造成的高税费成本也会被卖家转嫁到房价中,二手房和一手房相比不具有销售优势。

更大价值在于融入大河西

“奥南板块最大的短板还是交通,居住氛围还是可以的。”南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,“但品牌开发商齐聚,使得奥南板块对追求高品质社区的刚需来说有一定吸引力。”

从奥南开车到河西只需15~20分钟,跨秦淮新河大桥通车后,从奥南到河西将更加方便。一直以来释放出的种种信息让很多选择奥南的购房者产生了这样的愿景:奥南将融入河西新城,在河西的辐射下将有较大的升值潜力。

日前从有关部门传出消息,滨江大道跨秦淮新河大桥开始招标,顺利的话将于下个月启动,两年后从板桥新城开车到河西可能只需10分钟。

“奥南与河西能不能形成整体的居住氛围还要看河西南部的开发情况。”有研究人士指出,河西南部的房地产开发刚刚开始,可以预见,未来数年都处于一个快速开发期,但要形成奥体板块、新江都板块这样的居住氛围和人气还有待时日。因此,奥南真正融入大河西预计还需要不短的时间。

万山庭院

LUXURY VILLA

◆ 万山庭院 ◆ 体面的绅士社交新名片 ◆

More successful More harvest

别墅:成功人士的最大化认证标签,象征着主人的荣耀。鸡鸣地产精心打造的万山庭院,是中国首个完全秉承设计艺术之思想,对设计图不做任何修改的别墅产品,以奢华手笔打造南京唯一全石材立面双拼别墅,为2012岁末别墅市场,礼献最具分量感的绅士社交新名片。

体面的邻居 南外里 校中墅

城市别墅万山庭院位于南京景范中学——南外仙林分校西小学部和东中学部之间,是名副其实双校环绕的“校中墅”,项目南为灵山北路,西为学子路,北为仙林大道,交通便利通达,更与西北侧的地铁2号线仙林中心站一街之隔。

万山庭院一公里内配套醇熟齐全,大成名店公园,亚东商业广场,金鹰奥莱城,爱尚街区集中了购物、娱乐、休闲于一体的商业中心,是仙林著名的别墅集中区,地段优势显著。

体面的身家 名师手笔 系出名门

万山庭院由建筑大师——英伦曼丁堡大学博士、正合国际建筑设计集团总建筑师刘力亲自主持,刘力博士曾打造过中国大陸

顶级上海紫园1号别墅,上海复地类型,北京一城洋房别墅区等知名项目,具有丰富、独特、精的高档住宅建筑经验,此次全力参与万山庭院的建筑设计,立志要将项目打造成为区域内的标杆产品。

体面的立面 赭石红砖 石材立面

万山庭院在立面线条、檐口、烟囱、花饰、门廊、线条、窗框、门楣等等都大量运用全石材干挂,一方一寸手工雕花雕刻,为了精益求精,对于细节苛刻令为项目开工施工图深化设计的江苏建筑设计院的工程师都叹为观止,到样板别墅开门先后换了4批石材,刻度的石材都耗掉更甚。

为还原英伦风情,万山庭院从英国古堡中汲取建筑语汇,延续屋顶层的经典设计,复古怀旧,为保证别墅居住舒适和风格统一,选用与屋顶颜色接近的新型太阳能面板,兼顾节能环保与美观。

体面的别墅 叠墅类双拼 双拼似独栋

约270-320㎡电梯叠墅在少量立面上选用红砖岩石,区别于双拼及独栋的全淡米色花岗岩,极大的增加屋区的生动感与层次感。叠墅保留了英伦别墅中常见装饰性烟窗,拱门,山花,整体风格典雅庄重而不失华美,精工建筑及稀缺电梯入口的优势让叠墅更优于市场上的双拼。而仅7米的联排在建筑格局上,摒弃了以往双拼别墅中轴对称的古板,在立面造型上选用更生动灵活的建筑手法,打造一方一个立面,让每一家双拼都独一无二。

11月18日万山庭院小高层正式开放日,30%现房区及叠墅别墅体验馆早已爆棚,精彩,前往品鉴的绅士先洗眼为万山庭院的绝生品质折服,愿每位贵宾一睹风采的绅士可致此售楼处,预约前往,万山庭院恭候您。

实景拍摄

LUXURY VILLA LUXURY VILLA LUXURY VILLA LUXURY VILLA LUXURY VILLA LUXURY VILLA LUXURY VILLA LUXURY VILLA

仙林大道128号(南外中学部西侧)

025 + 5223 2799

南京吉宁街为合国际总部 11月18日开盘当天在售楼部