

2012南京自住公寓20指数



20大样本

1 东郊小镇

“咱外地人在南京打拼,买得起的房子不多,东郊小镇确实不近,但你在南京还能找到总价比它更低的房子吗?”

2 东方红郡

“连汤山的房价都过万了,麒麟门地铁一通,还是很有盼头啦!至少在麒麟门板块,东方红郡的位置还算不错。”

3 善水湾

“鼓楼的学区房是买不起了,善水湾的雨花实验幼儿园和雨花实验小学都是建在小区里面,以后老人在家带孩子,接送孩子上学都方便。”

4 金城华府

“金城华府的中小户型跟刚需简直太对口啦!挑高户型和全朝南户型都能买。”

5 朗诗绿色街区

“X公寓的‘孝贤计划’算是把科技住宅的门槛降了不少,而且也确实考虑到了我们购房者的家庭结构和生活需求。”

6 复地新都国际

“复地的定位跟小九(恒基九珑天誉)不一样,一梯一户的设计还有100多米的楼间距,整个儿是豪宅标准。”

7 世茂外滩新城

“上海的江景房多贵啊,世茂外滩新城的位置应该可以算是南京最正宗的江景房吧,除了它,就剩江心洲了。”

8 海峡城

“买海峡城的都是些什么人?论坛里不是有调查吗?46.15%是‘手上有闲钱,看中这个区域未来发展的投资客’。”

9 华润悦府

“今天有机会在华润悦府会所游泳,服务确实不错,带电子锁的更衣室,为每位业主准备的干毛巾,恒温游泳池,还有吹风机、拖鞋。”

10 仁恒江湾城

“最近交付基本上没操心。仁恒在南京的本土化已经相当到位,成品房品质过硬,物业更是没话说。”

11 万科金色领域

“首期开盘买到的业主估计心里美死了,现在价格已经涨了12000元/㎡。金陵中学仙林分校如果办得好,价格还能涨。”

12 保利罗兰香谷

“九龙湖、百家湖、仙林湖,现在南京也就那么几个湖买得起了,综合来看仙林湖的性价比算不错。”

13 中海凤凰熙岸

“南京缺不缺有钱人,看中海凤凰熙岸就知道。一年能卖40个亿,得有多少个千万富翁啊!”

14 托乐嘉

“选个房子能减好几斤肥,你看我浑身冒汗,就担心要的户型被前面的客户抢光了。”

15 中航樾府

“看到售楼处的房子我就走不动了,再加上全朝南的户型设计,一家四口全票通过。”

16 天正天御溪岸

“改善型的房子也要讲性价比,天正天御溪岸户型大,但价格还是在我承受范围之内的。”

17 骋望骊都

“上周听朋友介绍,去看了骋望,最后决定放弃另一家科技住宅。做真正高品质的楼盘,粉丝会越来越多。”

18 旭日上城

“毕业7年了,终于在旭日上城安了家,性价比对我来说很合适。”

19 中海万锦熙岸

“我买中海是觉得物业管理和小区环境不错,再加上江浦的发展潜力也不错。”

20 新城香溢紫郡

“当年大家像不要钱一样去抢着买,现在我真后悔当时没跟着发疯。”

明年自住公寓身价要涨

今年的住宅市场比去年好一倍?根据南京市网上房地产数据,截至2012年12月25日,南京全市新建商品住宅已经成交70496套,总面积达7411500㎡。而2011年全年则仅有3.7万套成交。业内人士认为,2012年南京的丰满,主要得益于刚需、刚改群体对自住类公寓产品的消化,到明年,低总价的刚需产品供应减少,自住类公寓的购房门槛将进一步提高。

现代快报记者 肖文武

供需两旺 开发商铆足劲卖房

自2012年年初,不少业内人士都认定“去库存”将是今年的楼市主旋律。实际的市场行情却显示,楼市的回暖程度远远超过普遍预期:不仅去库存任务完成出色,年内新上市的房源去化情况也较为理想。大好的势头之下,开发商则铆足了劲卖房,金三银四成色饱满,甚至七八月份等传统楼市淡季也迎来销售高峰。其中小户型的刚需产品最为走俏。以东郊小镇为例,该楼盘2012年共开盘8次,累计销售套数1472套。而金地自在城、托乐嘉、金城华府、新城香溢紫郡等楼盘也销售业绩飘红。

不仅成交量明显回升,年内价格上涨趋势也较为明显。根据国家统计局发布的南京房价数据,自5月份开始,南京房价开始爬坡,365地产家居网的调查数据则显示,132家主力在售楼盘中,56家楼盘价格有明显上涨,另有不少楼盘通过取消购房优惠变相提高房价。然而,价格的上涨似乎更加坚定了刚需及刚改族的购房热情。到目前为止,南京全市新建商品住宅已经完成70496套成交,总面积高达7411500㎡,几乎比2011年翻了一番,库存也已经降至45105套的全年新低。

越走越远 城市宜居范围扩大

盘点今年销售最为理想的自住类刚需小户型楼盘,不难发现其大多位于城市边缘地带。麒麟门、板桥新城、仙林湖、江浦等新贵居住板块成为刚需们的集中营。业内人士分析:“刚需买房越走越远,主要是受价格所迫。主城房价坚挺,且房源有限;相反,一些在地缘上不占优势的板块却拥有更大的选择空间,同时也能以超低购房门槛撬动一部分原本买不起房的小年轻前来置业。以金城华府为例,首次开盘8000元/㎡的板桥谷底价,以及全部为中小户型的低总价产品设计是其热

销的重要原因。”当然,光有价格优势并不足以让刚需族勇敢走向郊区。越来越完备的城市交通网络和各个板块层出不穷的区域规划也是打动购房者出手的重要原因。一位华侨路茶坊的网友笑言:“以前,听说某楼盘是‘地铁盘’觉得很稀缺;现在,全市几百家楼盘大部分都能跟地铁靠上边。再过个三五年,就算住到山顶上,交通也不是问题。”业内人士也认为,借青奥会等城市发展契机,南京在轨道交通建设上的进展将极大拉宽城市宜居范围,也让购房者敢于越住越远。

涨势明朗 自住公寓门槛提高

对于明年的房价趋势,大部分业内人士看涨。南京新景祥营销代理机构常务副总何晔介绍:“明年的市场还是会以有效需求的满足为主,刚需、改善都还有一定空间。已经成熟的几个区域改善型产品价格还是会继续坚挺,而刚需住宅因为供应量不多,明年的置业门槛也有可能提高。”另有部分业内人士也持类似观点。

目前位于仙林湖板块的保利罗兰香谷已经提前确定涨价趋势,其营销总监表示:“1月初将推出13号楼的一些稀缺小户型,这批房源的价格比之前会有一定幅度的上涨,也是随行就市。毕竟周边学区、自身配套都有完善和提升。”除此之外,万科金色领域、东郊小镇等畅销刚需盘也或将延续下半年的涨价趋势。

除整体价格趋势看涨,在产品结构方面,明年的自住类公寓中改善型房源的配比也将比往年有所加重。一方面不少楼盘为求销量冲刺,已经将小户型产品在2012年消化殆尽,大户型则大量堆积到明年上市;另一方面,一些为规避淡市而一再延期开盘的改善型住宅产品也将在明年大量推出。以河西板块为例,明年将有莱蒙国际、招商、和记黄埔、仁恒、中海、华润、苏宁置业等诸多大腕上演火拼。



城东新中式人文山居,现房即买即住;少量景观叠加别墅、双拼式洋房在售 紫园:年底收官,解密三大稀缺价值

圣诞刚过,位于城东紫金山下、环陵路旁的紫园仍被浓郁的节日气氛笼罩。大批紫园业主已经选择在节日前夕举家迁入新居。面市两年至今,紫园已经成为400多户高知家庭的改善之选,并凭借独特的新中式风韵荣膺城东建筑标杆。14万㎡新中式高端人文社区生活氛围也日臻浓郁。目前紫园仅剩部分保留房源在售,包括部分298万起售的双拼式洋房、纯正景观叠加别墅。最后的限量版入住机遇,史无前例的一线瞰山豪宅超高性价比,再度引来不少爱山人士关注。

【资源无价】 千年钟山比肩而立

盘点全球十大豪宅区,无一例外,皆离不开对稀缺山水资源的占有。而在南京,含金量最高的资源当属紫金山。作为全国为数不多的城中之山,紫金山自古以来即是帝王将相最青睐的择居造园之所。紫金山环山里程30公里,全南京826万人,人均山麓线仅3.63毫米。而紫园独占紫金山脚下10万㎡开闢热土,1.1超低容积率让400多户业主享有360°一线环山景观,全天呼吸南京城最大的天然氧吧。紫金山与紫园隔路相邻,比肩而立。业主早起推窗即是满眼绿意,清脆鸟鸣则是最天然的闹钟;傍晚举步即达郁郁钟山,饭后漫步环陵路,亦格外舒适惬意。

目前,紫金山脚下住宅用地日渐稀缺,可售新房锐减,二手房价格升值明显。

【圈层无价】 晋级环陵路富豪圈

众所周知,南京“东富西贵”的格局已经延续多年。城东紫金山板块汇聚了钟山高尔夫、帝豪花园、紫金山庄、天泓山庄等高端人文社区。环陵路则是南京最具代表性的花园别墅居住板块。随着环紫金山板块土地资源的日渐稀缺,能够晋级环陵路富豪圈的机会也越来越珍贵。紫园位于环陵路99号,紫金正东入山第一站。而入住紫园的业主也大多是对传统文化具备极高鉴赏能力的高知阶层,由此构造出紫园特有的人文圈层,让业主在思想的碰撞

和资源的互换中开启境界人生。而环陵路别墅区的尊贵地位,也将为紫园的圈层价值锦上添花。

【品位无价】 创新中式建筑新高

为完美匹配千年钟山,紫园整个项目打造风格极其强烈的新中式建筑,马头墙、小青瓦、花窗、门楼、天井、石鼓、砖雕、石雕等传统人居元素悉数在列。紫园这一黑白分明、粉墙黛瓦的新中式院落已经成为城东的地标性建筑。在小区内环境上,由香港贝尔高林倾情打造的社区园林内景已经成型,整座园林斥资上千万,大量借用新中式的园艺精髓,框景、借景、障景等手法随处可见,绿化率接近50%。园艺巅峰与自然盛宴碰撞,内外双景良性互



动,不负千年紫金皇脉。目前紫园有部分瞰山洋房和景观叠墅房源在售,且皆为现房。改善型需求者无需等待,即买即住。瞰山洋房面积在150-210㎡之间,总价仅298万起。(肖文武)

品鉴热线:85559999
中国·南京·环陵路99号