

# 年后住宅供应偏紧

2012年下半年以来,南京楼市回暖明显,今年1月虽是传统淡季,商品住宅认购却一直保持较高水平,同比去年1月大幅上涨。网上房地产显示,截至1月31日上午11点,南京可售商品住宅套数已降至4.3万套以下,创下自2012年1月1日以来的新低。

市场需求旺盛,那么2013年的楼市供应量也就十分重要,据网尚研究机构预测,2013年住宅上市量为613.3万平方米,低于2012年的635万平米,而从目前记者掌握的房企推盘信息看,整体供应的确可能偏紧。

现代快报记者 肖岚

## 大鳄割据 品牌好房选择多

2012年,南京首次出现全年销售额超40亿元的房企,品牌房企业绩突出,行业集中度上升的特点比较明显。2013年,这一趋势预计会更加明显。

据搜房网数据监控中心统计,2013年南京楼市将有48家新盘上市,多数来自知名房企。

值得关注的是,万通、证大、和记黄埔、莱蒙国际、美国富顿等在全国有影响力的企业都是首次在南京市场推出项目,产品值得期待也亟待检验。其中,证大和万通分别在将军山板块和牛首山板块打造顶级别墅,和记黄埔和莱蒙国际在河西打造高端公寓,美国富顿和华新丽华在商业地产方面的开发情况亦令人关注。

一些进军南京数年的地产大鳄,今年也有新项目贡献,包括雅居乐江北项目、保利江心洲项目、万科南站项目、世茂城东项目、宋都板桥项目等。

此外,多家本土房企2013年有崛起之势。栖霞建设在仙林开发的枫情水岸、羊山湖公馆,在城北开发的瑜憬湾这三个项目都将上市。大鳄云集,意味着买房人可以选择的好楼盘变多。

## 河西补货 两江仙林仍是主力

2012年,江北、江宁、仙林三大板块成为最主要的供应区域,从已经掌握的房源信息看,2013年预计仍是两江和仙林唱主角。

江北板块,苏宁天润城、威尼斯水城、大华锦绣华城、中海万锦熙岸、融侨观邸、东方熙龙山院、万科金色半山、阳光帝景、明发城市广场等将继续销售,加上雅居乐滨江花园等新盘,供应量依旧可观。

江宁板块,天正天御溪岸、保利梧桐语、翠屏九溪诚园等将成为主力楼盘。虽然2012年江宁连续出让多幅地块,但由于从地块出让到房源上市还有一段时间,2013

年江宁楼市的供应可能会趋紧。

仙林板块,高科荣域、罗兰香谷、万科金色领域,加上朗诗、保利、栖霞建设的新盘一起销售,也颇有看点。

其余板块,河西有和记黄埔、莱蒙国际、招商地产的住宅项目陆续上市,有望缓解河西新房稀缺的局面。

城中则有斯亚财富中心、金基尚书里、中城国际广场、京门府等新盘,城北、城南新盘相对少一些。

从板块内楼盘分布不难看出,品牌房企加快新区布局,两江楼盘占比明显提高。

## 经济企稳 全年楼市稳中见涨

2013年,南京房价走势如何?这是诸多买房人关心的问题。南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,目前经济形势企稳,2013年楼市整体相对稳定,在上市量、成交量上会比较乐观,房价预计稳中上涨。

网尚研究机构总经理李智指出,2012年3月以来,南京住宅成

交易量为69万平方米/月,且较为稳定。考虑到2013年上市量仅有613万平方米的现状,预计全年成交将受制于供应,成交规模将在600万~700万平方米,低于2012年的740万平方米。

全年房价应是稳中略升的格局,上半年存在涨价压力,但全年预计涨幅有限。

你知道悦湖山庄、叶泊蓝山、玖岛梦、国信慧谷山居吗?

## 预计45家别墅推新

曹植曾在《泰山梁甫行》中写“剧哉边海民,寄身于草墅”。在《晋书·谢安传》中曾有“又于土山营墅,楼馆竹林甚盛”。这里的楼馆就是在本宅之外营建的田庄园林,也称别馆,即如今的别墅。

可见古人早有“别墅梦”,这一梦想延续至今,寄托了人们对居住的终极理想。统计南京别墅市场,目前约有105家在售别墅项目,同时2013年将有45家别墅推新。很多业内人士表示,2013年别墅的表现值得期待。

现代快报记者 王欣

### 新秀精彩开门红

新年伊始,南京别墅市场便上演好戏,位于仙林的别墅纯新盘万山庭院率先开盘,于元月12日推出23栋别墅,开盘当天卖掉18套。

一般春节前夕是推盘的淡季,如今作为别墅纯新盘,万山庭院算是“抢得市场先机”。据悉,开发商不仅选择了年前开盘,而且打出了超低折扣,万山庭院双拼别墅全款认购折扣高达7.85折,这在别墅楼盘销售中也实属罕见。

“此次给出的力度还是很大的,”万山庭院项目负责人表示,“叠加别墅的折后总价大概在450万~600万元之间,双拼折后总价约为1000万元。”

### 别墅竞秀牛首山

据365地产家居网别墅频道统计,2013年南京共有45个别墅

项目将推新房源,总供应量达104万平方米。其中江宁、江北两大板块仍为上市主力,供应量分别为29.465万平方米及24.497万平方米,占总上市体量的51.7%。

两江板块不仅别墅老盘推新,很多别墅纯新盘也即将在2013年集体上市。其中,仅江宁牛首山就将悦湖山庄、叶泊蓝山、玖岛梦、国信慧谷山居等4大别墅纯新项目集体上市,令牛首山成为南京别墅集中供应板块的后起之秀。

对于南京购房者而言,牛首山目前还基本属于待开发状态。而自打去年年底,江宁牛首山就接连传出新项目上市的声音。据悉,位于江宁谷里镇的玖岛梦将推出别墅产品,涉及251~300平米双拼别墅以及联排别墅。然而对于众多购房者关注的价格,该项目负责人称,“暂时还没有(披露)出来”。

## 江景房

### 一线江景房开启最美滨江生活 威尼斯水城93~165㎡开盘劲销百套



威尼斯水城荣膺2012年南京楼市销售桂冠,2013新年伊始继续强劲发力。御江天下二期已于1月26日火爆开盘,首个双休日热销近百套!二期最先推出的房源为1栋、2栋和6栋,位于滨江大道上,直面长江,位置闹中取静,观景角度绝佳,主打93~165㎡一线江景房。四种户型,满足不同置业者的生活需求。也因此吸引了大批购房者,售楼处再次出现人潮涌动的热闹看房选房场景。

### 拥有多重观景视野

御江天下此次推出的户型在设计上突破了一般大平层的局限,户型空间更加灵活多变。户户均有赠送空间,其中部分户型赠送面积竟有10多平米!

近期推出的1号楼、2号楼、6号楼户型面积为93~165㎡之间,主卧室全部采用套房设计,囊括办公、洗浴、衣帽间等多个功能。而为了与御江天下所拥有的多角度视野相匹配,户型还借由阳台、阳光书房、超大阳光窗等设计了

多重观景视角。

### 三号线江北第一站

地铁三号线线路全长34.934公里,连接江北地区-主城-东山,是贯穿南京市城市中心区域的快速轨道交通骨干线路。威尼斯水城,地铁三号线首站就在家门口,18分钟抵达新街口,约半小时往返江北江南,享繁华时尚都市生活圈。全面通车的151、132、175、132区间与老主城的生活无缝对接。近期又新增两条贯通南北的便民公交线路。

### 坐享纯正意式风情

威尼斯水城是南京唯一一家以纯粹意大利风情定位的高尚低密度社区。4500亩超大规模,创南京滨江大盘典范;浓郁意大利风情的水城,荟萃万种休闲风情,引领时尚生活理念。小区内的绿化面积高达130万平方米!中心地带4万平方米原生林、2.6公里长江岸线、7000平米斯塔贝克湖,将大自然的恩赐完美融入生活。

## 抢年货

### 碧桂园·凤凰城 “六折年货大街”双休开市

碧桂园·凤凰城端上了丰盛的年货大餐。据悉,2月2日、3日,碧桂园·凤凰城将在项目现场推出“六折年货大街”主题活动,包括糖果、干货、粮油等数十种时令年货商品均将可以市场价的六折优惠购置。对此,不少市民表示,双休日打算到现场看看,多抢购些“给力价的好年货”。

“元旦后一直在筹备,活动强调一定要保证商品的质量和数量。”碧桂园·凤凰城社区好又多超市负责人说。据悉,即将举办的“六折年货大街”主题活动为碧桂园与其社区好又多超市联合推出的岁末年货特惠展销,超市负责进货及销售,数十种年货将以低于市场价40%的价格进行销售。

与此同时,碧桂园·凤凰城在置业计划上也给出了惊喜。现场销售顾问介绍,值岁末之际,项目推出了5000万三大礼包答谢市场,一重喜:到访有礼,到访即送暖冬大福袋、春联、红包、福字等精美礼品,2月3日前,每周末可参与“幸福凤凰城,感恩新春季”系列活动,可免费领取吉祥福袋,并参与现场抽奖;二重喜:认购有礼,碧桂园·凤凰城少量88~140平方精选精装房源,现认购一期J175准现房即享1万抵5万,幸福1+1“老带新”各赠1年物业管理费;三重喜:签约有礼,当日签约客户均可获赠价值188元取暖器一台,当日签约客户第一名可获赠价值2888元空中美墅体验套餐。

## 品美墅

### 碧桂园如山湖城 新推26套“一口价”别墅

近期,碧桂园如山湖城再次传来利好消息。宁和城际一期工程已于2012年底破土动工。通车之后,碧桂园如山湖城将与南京实现无缝对接。与此同时,碧桂园如山湖城将于年前推出26套山景小墅,一口价5555元/㎡起,为计划换房的南京市民提供选择。

碧桂园如山湖城比邻温泉,拥有得天独厚的自然资源。加之如山湖城五星级标准凤凰酒店、社区内大型超市和社区医疗服务站,穿梭巴士、运动场馆、湿地公园、千米栈道、亲水平台、垂钓中心、休闲山地车、水上游船、岛上烧烤等度假生活一体化的高品质生活设置一应俱全,更完美地执行了碧桂园集团开发模式中配套先行的理念。

去年年底,碧桂园如山湖城推上百套山景别墅,推出当日即销售过半。此次应南京市民的需求,将于年前再次推出26套山景小墅贺岁。据如山湖城销售中

心负责人透露,此次推售的26套别墅全部为“一口价”产品,所推户型全部5555元/㎡起。此外,老业主推介新业主还将享有“1+1”物业费减免优惠(即双方各免1年物业管理费优惠)。同时,为了恭贺新业主们在新年喜迁新居,购买精选别墅即可赠15000元/套的贺岁礼金优惠。销售人员介绍,如山湖城别墅全部带装修、花园,首付仅需2成起,进一步降低了南京人别墅置业的门槛。

### 优惠信息

碧桂园如山湖城将推售26套精选山景别墅,豪赠三重豪礼!

一重好礼:E-d/W-f户型全部一口价5555元/㎡,A15户型全部一口价6555元/㎡!

二重好礼:精选房源成交即享15000元/套春节礼金,冲抵楼款!

三重好礼:老业主推介新业主,双方各免1年物业管理费!

## 抢年货

### 南站茶都弘宇茶业 岁末倾情销售

弘宇茶业有限公司是一家拥有十多年茶叶研发制作销售的专业产销一体化公司,在江苏、福建武夷山、浙江安吉等地自有茶园数万亩,高、中、中低研发制作人员近千名。以精心打造“弘宇”茶文化品牌为企业精神,树立企业优良形象。同时,该公司也是“宋茗”白茶、“兴九”大红袍、金骏眉在江苏的总代理。

其中,中国第一品牌白茶“宋茗”白茶,拥有32000亩茶园,为上海世博会官方指定用茶,荣获十多次国内评比金奖。“兴九”牌大红袍,金骏眉在武夷山拥有万亩茶园。荣获2008年人民大会堂“两会”指定用茶。值岁末之际,弘宇茶业有限公司倾情回馈南京市民,现多种茶叶都是厂家直销,以成本销售。

弘宇茶业有限公司

特别推荐

- 金骏眉: 原价8000元,现价2000元;
- 极品大红袍: 原价5000元,现价1200元;
- 一级大红袍: 原价3000元,现价800元