

价格盆地正在填平

江北称要向上海浦东看齐，多楼盘推高端系产品

板块播报

近日，素来被南京市民认为是全市价格盆地的江北板块房价屡创新高，桥北刚需大盘推洋房，价格直线上升至14000元/㎡；隧道口的雅居乐滨江国际要造南京的星河湾，价格试图比肩河西；老山脚下的融侨也开始披上精装“全面升级”。多家楼盘均表示，江北已经今时不同往日，未来要打造“国家级新区”。而专家则表示，目前江北这一刚需群体重度依赖的价格盆地，或许即将被填平。

现代快报记者 肖文武

市场

桥北洋房脱“刚”冲“改”

据大华锦绣华城售楼处介绍，该项目本周末即将推出一批花园洋房，价格在13000元-14000元/㎡，而其上一批在售的小高层房源均价仍为11000元/㎡。项目策划经理周长坤介绍：“这一批洋房都是带电梯的5层洋房，退台设计，赠送面积阔绰，容积率低，目前在江北没有类似的在售产品，所以并不贵。”据了解，这一价格甚至已经超过老山板块部分改善型房源的精装价格。

在大部分购房者眼中，桥北板块人口密度大，自然资源也难以跟老山板块匹敌，理当算是传统意义的刚需板块。但大华这批新房源显然不是刚需的菜。周长坤解释：“整个江北经过十几年的发展，曾经落户于此的刚需族群现在衍生了改善需求，我们这次有很多意向客户就是之前购买过一期、二期的老业主；另外主城的选择余地也已经越来越有限，现在过江的交通已经有改善，桥北也是时候转型改善了。”

老山一大波精装房源来袭

而以往定位偏“区域高端改善”的老山板块，如今也有了新的格局。融侨置业有限公司营销部经理黄媛表示：“从今年三四月份开始，我们就发现融侨观邸项目的主城客户比以前多了很多。以前是地缘客户占到80%甚至更多，但现在基本上是五五开，主城客户占比可能有50%。”

也正是因为市区客的增多，加快了项目的去化速度，整个板块的涨价预期也越来越明显。其中一个重要的特征即是精装修房源越来越普遍。包括万科金色半山、华府国际、融侨观邸、通宇林景雅园在内的项目，都已

有或即将有精装房源在售。其中融侨观邸新房源精装均价高达13600元/㎡，而被传言将以精装12000元/㎡低价入市的华府国际，经本报证实过之后，实际对外报价为12000元-13000元/㎡。鉴于目前蓄水情况理想，预计售楼处将抬高原本预期。与华府国际一街之隔的万科金色半山则因为尾盘在售，也不准备打价格战。通宇林景雅园则表示即将推出200多㎡的超大户型，可能会附带标准高达5000元/㎡的奢华装修。

虽然有楼盘表示精装修“不赚钱”，但事实却是让楼盘价格整体上涨，板块内的购房门槛也被集体抬升。

雅居乐浦口炮制“星河湾”

在纬七路过江隧道口，地王雅居乐雕琢多年的产品也终于即将面市，有非官方消息透露，该滨江国际项目预计售价高达26000元/㎡，直接叫板河西。记者致电售楼处，置业顾问对这一消息不置可否，仅表示项目已经与知名地产奢侈品品牌星河湾全面合作，未来将是与别墅产品形成竞争的高端住宅，按套价出售。

对于这一说法，有微博网友表示“雅居乐这又是一场炒作吧”，但也有网友提出，江北即将争创全国第七个国家级新区，未来的发展前景可能是向上海的浦东看齐。今年7月，南京市委市政府要求青奥会前江北新区（浦口、六合和八卦洲）除了在建项目和已经出让的土地外，其余项目和土地暂时停止审批和出让，主要精力要用于规划提升和拆迁工作，争取成为国家级新区。而禁地前最后两块地则被福建正荣以36.2亿竞得，楼面价分别为7891元/㎡和7973元/㎡，超过附近2010年落地的雅居乐地王。



漫画 俞晓翔

观点

江北新区概念不宜过度透支

南京林业大学社会工作系主任孟祥远一方面认为江北打造国家级新区，为江北带来的价值升级不言而喻，但另一方面部分楼盘却存在透支未来价值的风险。他表示：“江北在空间上、可达性上都比其他发展中的区域要好，5分钟可达河西，发展空间也充分。江北最近的市场行情也证明了市民对这里越来越认可。以现在的普遍价格来看，仍然有较大的上涨空间。这个上涨需要一定的发展周期，我觉得如果开发商看好一个板块，楼盘定价超过现有价值10%-20%可以理解，但如果超过50%甚至100%，直接跳空高开就不太合适了，毕竟还需要为购房者也预留一部分上涨空间。”

孟祥远还认为，南京的江北毕竟不同于上海浦东，南京仍然是一个相对传统的城市，消费者的理念可能有待刷新，目前在江北规划太过高端的产品可能会在市场接受度上有阻力。而对于江北青奥会前“停批地、待规划”的做法，专家则认为较为理性，禁地对桥北等土地储备较为丰富的板块可能不受影响，但对于浦口等原本供应就偏紧的区域来说，可能会加剧供需关系的恶化，进一步推高未来的地价。

120m²精装全包价5.88万元、90m²精装全包价4.88万元、60m²精装全包价3.88万元

本周六、日活动，让您的装修花费不超支，承诺：（水电改造工程/半包基础工程/全包主材项目）的三大全包项目，决算杜绝超过预算8%！

现代家居“包死价家装”限量发售会

90m²（含水电款）全包价仅4.88万，限量30户



我国首部《家居行业经营服务规范》9月1日颁布实施，针对目前消费者普遍反映的装修加价等问题有了相关规定，装修决算不能超过预算8%。但笔者发现，大多数消费者对此项新规的出台并不知情。

本周六至周日，在汉中路180号星汉大厦5楼，举办《现代家居》家装“包死价”限量发售会，作为首批30户示范家装工程，数十条有关装修项目的预决算限制规定，将确保您的装修花费不超支！预约热线：025 84789085

装修行业现状，十人装修九人超支 本周发售30个“包死价”装修名额，治超支！

老张原打算5.8万以内搞定90平方米新家，可装下来，不含家具家电就已经花了近12万元！这样的“超支”几乎是九成家庭都会遇到的。笔者提醒您：装修是一个不可再重复的过程，切勿被“低价宣传”的公司吸引，暂不说这些工地常存在浪费费用的问题。且基本以“低廉工价、劣质用材、工地偷工减料、缺乏管理”等方式维持经营，又以“环保健康”为幌子，蒙蔽业主的眼睛。此次，限量发售的30个“包死价”装修工程，承诺：水电改造工程、半包基础工程、全包主材项目的三大全包方面，决算杜绝超过预算8%！

的。且基本以“低廉工价、劣质用材、工地偷工减料、缺乏管理”等方式维持经营，又以“环保健康”为幌子，蒙蔽业主的眼睛。此次，限量发售的30个“包死价”装修工程，承诺：水电改造工程、半包基础工程、全包主材项目的三大全包方面，决算杜绝超过预算8%！

4.88万精装90m²，预决算误差8%内 数百种名品用材厂家直供，您的选材无局限！

数百种厂家直供的主及辅用材，如：辅材有多乐士乳胶漆，华润油漆，绿堡或艺林海木门板，可耐福石膏板，东方雨虹防水，保利水管，远东电线，爱普华1W网络线等。主材有马可波罗、罗丹、典藏、欧神诺等瓷砖，鑫屋、兔宝宝、扬子、金龙等地板，九牧、美标、恒生等洁具，欧琳、伟德等水槽品牌。全包90m²工程量（部分）：包含水电款项，乳胶漆168m²，阴阳角修齐106m，高级防水13m²，瓷磚铺贴167m²，地磚

（300×300）165㎡，墙砖（300×450）421㎡，12mm厚复合地板34㎡，石膏板吊顶5㎡，烤漆门套18m，烤漆门2樘，门框五金2套，移门10m²，集成吊顶96m²，厨房地柜3m，橱柜1.5m，台面3m，水槽及龙头1套，洁具1套，台盆柜及人造石台面0.8m，衣柜、移门4.8m²，大理石窗台板及过门石37m，以及开关、插座面板，包管2根，三角阀9只，软管5只，地漏2只，洗衣机龙头等工程量。还包含安装、垃圾清运、材料搬运及运输、管理服务等费用。

90m ² 全包价4.88万元（含水电包工包料包主材） 设计费0元、老墙铲至红砖等38项老房拆除费一律0元		
多乐士（家丽安）66元/㎡	乳胶漆 15元/㎡	厨房吊顶 270元/㎡
多乐士（逸尚漆）11元/㎡	吊顶龙骨 8元/㎡	厨房橱柜 490元/㎡
绿堡漆或艺林海木 白色	射灯柜上方门头 0元/㎡	地板砖面 380元/㎡
墙顶面基层处理 12元/㎡	油漆工艺乳胶漆 108元/份	包管 19元/根
批腻子腻子，打磨打磨腻子	成品门套（单面）40元/㎡	不锈钢水槽及龙头 180元/套
墙体铺贴（300×300）42元/㎡	成品门套（双面）100元/㎡	三件套 25元/只
地铺铺贴（300×400）42元/㎡	门五金 4元/套	软管 2元/只
基层处理、零人工、水泥黄沙加	门把手 100元/只	集成吊顶 128元/㎡
90乳胶漆，无明基高亮，腻子	橱柜（单面）44元/㎡	石膏线吊顶 100元/㎡
均匀，腻子基层	天然大理石门、木工板等装饰木料	地磚（300×300）66元/㎡
东方雨虹高级防水处理 30元/㎡	有门防撞条 48元/㎡	墙砖（300×450）92元/㎡
基层处理，刷墙漆料，24小时以	五金拉手面板，环保E0级	高级复合地板铺贴 80元/㎡
后不漏水	五门衣柜及镜柜柜 400元/㎡	大理石窗台板 100元/㎡
PPR-G分管 35元/㎡	双层铝框淋浴，九孔淋浴屏，淋	18mm中国黑大理石，150mm内宽
PPR-G分管 48元/㎡	技术水电布线；深埋不大于0.05m	泡岩 180元/套
弱电布线（1.5）15元/㎡	柜全套柜门移门 260元/㎡	开关面板 12元/只
弱电布线（2.5）18元/㎡	厨房清水池 38元/㎡	铝包槽五金板 15元/只
弱电布线（4.0）22元/㎡	四柱盆架，两抽面盆	钢化玻璃门框 38元/只

严格执行国标《家居行业经营服务规范》

数十条报价规范，让装修花费做到“胸有成竹”！

装修超支，使原本可以接受的一份装修报价单，在结束时却因各种费用增加而成一纸天书，近万元甚至数万的决算总价，让业主直呼“上当”。

此次，数十条报价规范细则，将对工程项目、数量的预决算误差范围

做出严格的限制，例如：乳胶漆、瓷砖铺贴工程要求做到预决算价差限制5%内，而地板、瓷砖、橱柜、移门等主材预决算价差也必须限制5%内，甚至报价中开关面板、五金件等小项目都作了起底。前期设计预算就可以让业主“胸有成竹”做装修。

30个“包死价”装修名额 赶紧预约！

活动时间：10月19日-20日（六、日：9:00-17:00）

活动地点：汉中路180号星汉大厦5楼
我东装饰 位于省中医院向西300米，全丝利喜来登大酒店斜对面

报名热线：84720489、84789085

短信报名：13405831488（姓名+小区/楼盘+面积）

公交线路：可乘29/68/78/317/汉六线至牌楼站；5/9/13/18/29/68/78/109/312路/地铁2号线至汉中路口或上海路站

周六、日享专属优惠，省万元

凡预定业主可享：①免设计费；②原墙地砖铲除、墙顶面铲至红砖等38项拆除费全免；③定金双倍返还工程款；④老房送强弱电箱各一只、新房送升降晾衣架；⑤橱柜免费升级为烤漆系列；⑥木工板免费升级为E0级；⑦造价满6万，赠送送市场价值2600元洁具（马桶、花洒、洗脸盆及龙头）一套；⑧造价满7万，再加送3680元厨房电器（油烟机、灶具）一套。