

说好的天花板呢

九龙湖板块抢客大打价格战 “高报低开”趋势显现

最近保利、朗诗、新城几大品牌“较劲”，叫价屡创新高，让江宁的九龙湖板块炙手可热。先是保利中央公园爆出要冲击1.8万元/㎡的板块价格新高，后有朗诗玲珑屿则对外释放2.2万元/㎡的首开价。但随着各家开盘日期临近，这些说好的“天花板”价格也在悄然变化。记者调查发现，相同的区位、类似的精装定位以及相近的开盘日期，使得各盘间相互试探，价格“暗战”很可能以“高报价低开”收尾。

现代快报记者 杜磊

【现象】

用“装修升级”来抢客

最先交出价格单的是新城玫瑰湖。10月30日晚上该盘开始内部选房，89、117和135㎡三个户型共272套房源，均价在1.6万-1.8万元/㎡，当晚选房的人纷纷感慨价格不便宜。不少客户坦言不着急出手，“等保利和朗诗的价格出来以后，哪家性价比高买哪家。”板块内竞争之激烈可见一斑。

在新城内部选房尘埃未定之时，保利中央公园就对外释放消息称不少房源均价仅1.5万多元/㎡，叫之前爆出的1.8万元/㎡的“天花板”价明显回落。售楼处一位置业顾问告诉记者，项目10号楼东边户的89平米房源，成交均价将在1.55万-1.56万元/㎡，而景观最好、位置最优的128㎡大户型均价也不会超过1.75万元/㎡。这样的价格将了新城玫瑰湖一军，抢客意图明显。“我们整体价格一定会优于新城。”该置业顾问透露，除了价格优势，精装修标准也将升级，“在普通装修基础上，增加了地暖、新风系统以及中央除尘等。”

用“高报低开”来抢客

同样升级了精装修标准的还有万科金域蓝湾。据悉，与此前四期房源相比，其即将加推的18号楼在精装修上也增加了地暖和新风系统，甚至还附赠墙纸。现场的置业顾问告诉记者，升级后的均价将在1.8万-1.9万元/㎡。这一报价引来了购房人吴小姐的吐槽：“上周我来问的时候说均价在1.85万-1.95万元/㎡，怎么一周时间就低了500块？这也太没个准信儿啊！”对此该置业顾问回复称，目前价

格并没有完全定下来。

而距离万科最近的纯新盘朗诗玲珑屿目前则干脆不对外报均价。针对记者咨询的112㎡左右三房，置业顾问表示总价在210万-230万。按此计算，成交均价应该在1.9万-2万元/㎡。如果对比朗诗玲珑屿前期释放的2.2万元/㎡的首开价，目前的这一报价不算贵了。问其原因，置业顾问坦言其定价将以市场走势为依据。

【预测】

密集上市将迎库存拐点？

对比作为板块价格标杆项目的金域蓝湾之前维持了3年多的1.4万-1.5万元/㎡均价，南京林业大学社会系主任孟祥远认为，九龙湖板块近期的价格确实有了不小的涨幅，但从今年全市行情来看，区域的涨价预期在抬升也在情理之中，“一方面，从万科、雅居乐，到新城、保利，再到朗诗，大牌开发商聚集会共同助推板块发展；另一方面，地铁3号线开通后，将在交通上为区域带来绝对利好；此外，从新城的户型优化，到保利、万科的产品升级，开发商都在产品上做加法，竞争力自然得到提升。”

从前期的高价格预期，到如今板块均价的低位释放，孟祥远认为，除限价因素，及开发商在营销策略上试图造成“高报低开”的心理落差外，更多的还是受到市场影响。本月九龙湖板块将迎来一个上市高峰，其他板块新房源也将密集上市，这些都使年底前房价保持平稳成为可能。

另据数据显示，南京目前全市商品房库存量还维持在3.2万套左右的低位，但孟祥远认为，在供应量增加、信贷政策不支持等作用之下，南京楼市的库存拐点即将到来。

活动播报

“凤凰置业·秋季养生大课堂”开讲啦 听中医专家讲“吃喝之中求健康”

“春捂秋冻”真的合理吗？每个人都适合“贴秋膘”吗？秋冬时节，很多人会特别关注养生话题，但在养生的过程中却存在诸多误区，反而会给身体带来负面作用。11月17日（下周日）14:30，著名养生专家、南京中医药大学教授谢英彪先生将在凤凰山庄开讲《吃喝之中求健康》，欢迎关注健康生活的读者前来听讲。

居住环境对健康的影响至关重要。在南京，有这样一处大宅，传承凤凰股份“以文化建筑生活”的理念，秉承理想庄园的人文内涵，多角度诠释隐于城市中心的英伦庄园情趣；有这样一处大宅延续“养生”之理念，努力打造南京第一养生别墅。

据了解，凤凰山庄位于玄武区红山南麓、玄武湖畔。项目不仅坐拥城心和山水资源，地铁1号线和在建中的地铁3号线也交会于此，1公里即达超20万平米的大型超市综合体，板块升值潜力无限。凤凰山庄总建筑面积约为7万平方米，共打造有20栋英伦风格的

建筑，其中有3栋联排别墅，16栋叠加别墅，共计149套。凤凰山庄距离红山的杉树林只有5-6米距离，漫步山庄，如同置身一个纯天然的大氧吧，空气非常清新，富含负氧离子，能有效屏蔽雾霾危害，自由畅享生命维他命，随时随地呵护绿色健康生活。

目前凤凰山庄220-310㎡悦山叠墅，醇熟实景现房大美绽放，少量典藏户型荣耀加推。（张玮玲）

小贴士

谢英彪：主任医师，教授，南京中医药大学国家级重点学科“中医养生学”学科带头人。南京中医院金陵名医馆专家。

活动地点：玄武区红山路与黄曹路交汇处（小红山东南侧）有班车接送。

报名热线：96060



威尼斯水城·13街区

醇熟全善配套，6万方繁华商业规划

地铁热销大盘 11月16日盛大加推

十三街区1、2、3、4、8幢89~120㎡ 美宅惠购，敬请期待

现在预约即享一个点优惠 开盘当天更有多重优惠

凡成功认购1、2、3、4、8、号楼的客户 即享5g精美黄金(饰品)



8站速达新街口

58579999 58402020

桥北售楼处：大桥北路77号江北电信大楼(原天润城售楼处) 现场售楼处：柳州路198号

地铁1号线红山站、19、174路、100、102、103、105、106、108、114号线、118号线、119号线、120号线、121号线、122号线、123号线、124号线、125号线、126号线、127号线、128号线、129号线、130号线、131号线、132号线、133号线、134号线、135号线、136号线、137号线、138号线、139号线、140号线、141号线、142号线、143号线、144号线、145号线、146号线、147号线、148号线、149号线、150号线、151号线、152号线、153号线、154号线、155号线、156号线、157号线、158号线、159号线、160号线、161号线、162号线、163号线、164号线、165号线、166号线、167号线、168号线、169号线、170号线、171号线、172号线、173号线、174号线、175号线、176号线、177号线、178号线、179号线、180号线、181号线、182号线、183号线、184号线、185号线、186号线、187号线、188号线、189号线、190号线、191号线、192号线、193号线、194号线、195号线、196号线、197号线、198号线、199号线、200号线、201号线、202号线、203号线、204号线、205号线、206号线、207号线、208号线、209号线、210号线、211号线、212号线、213号线、214号线、215号线、216号线、217号线、218号线、219号线、220号线、221号线、222号线、223号线、224号线、225号线、226号线、227号线、228号线、229号线、230号线、231号线、232号线、233号线、234号线、235号线、236号线、237号线、238号线、239号线、240号线、241号线、242号线、243号线、244号线、245号线、246号线、247号线、248号线、249号线、250号线、251号线、252号线、253号线、254号线、255号线、256号线、257号线、258号线、259号线、260号线、261号线、262号线、263号线、264号线、265号线、266号线、267号线、268号线、269号线、270号线、271号线、272号线、273号线、274号线、275号线、276号线、277号线、278号线、279号线、280号线、281号线、282号线、283号线、284号线、285号线、286号线、287号线、288号线、289号线、290号线、291号线、292号线、293号线、294号线、295号线、296号线、297号线、298号线、299号线、300号线、301号线、302号线、303号线、304号线、305号线、306号线、307号线、308号线、309号线、310号线、311号线、312号线、313号线、314号线、315号线、316号线、317号线、318号线、319号线、320号线、321号线、322号线、323号线、324号线、325号线、326号线、327号线、328号线、329号线、330号线、331号线、332号线、333号线、334号线、335号线、336号线、337号线、338号线、339号线、340号线、341号线、342号线、343号线、344号线、345号线、346号线、347号线、348号线、349号线、350号线、351号线、352号线、353号线、354号线、355号线、356号线、357号线、358号线、359号线、360号线、361号线、362号线、363号线、364号线、365号线、366号线、367号线、368号线、369号线、370号线、371号线、372号线、373号线、374号线、375号线、376号线、377号线、378号线、379号线、380号线、381号线、382号线、383号线、384号线、385号线、386号线、387号线、388号线、389号线、390号线、391号线、392号线、393号线、394号线、395号线、396号线、397号线、398号线、399号线、400号线、401号线、402号线、403号线、404号线、405号线、406号线、407号线、408号线、409号线、410号线、411号线、412号线、413号线、414号线、415号线、416号线、417号线、418号线、419号线、420号线、421号线、422号线、423号线、424号线、425号线、426号线、427号线、428号线、429号线、430号线、431号线、432号线、433号线、434号线、435号线、436号线、437号线、438号线、439号线、440号线、441号线、442号线、443号线、444号线、445号线、446号线、447号线、448号线、449号线、450号线、451号线、452号线、453号线、454号线、455号线、456号线、457号线、458号线、459号线、460号线、461号线、462号线、463号线、464号线、465号线、466号线、467号线、468号线、469号线、470号线、471号线、472号线、473号线、474号线、475号线、476号线、477号线、478号线、479号线、480号线、481号线、482号线、483号线、484号线、485号线、486号线、487号线、488号线、489号线、490号线、491号线、492号线、493号线、494号线、495号线、496号线、497号线、498号线、499号线、500号线、501号线、502号线、503号线、504号线、505号线、506号线、507号线、508号线、509号线、510号线、511号线、512号线、513号线、514号线、515号线、516号线、517号线、518号线、519号线、520号线、521号线、522号线、523号线、524号线、525号线、526号线、527号线、528号线、529号线、530号线、531号线、532号线、533号线、534号线、535号线、536号线、537号线、538号线、539号线、540号线、541号线、542号线、543号线、544号线、545号线、546号线、547号线、548号线、549号线、550号线、551号线、552号线、553号线、554号线、555号线、556号线、557号线、558号线、559号线、560号线、561号线、562号线、563号线、564号线、565号线、566号线、567号线、568号线、569号线、570号线、571号线、572号线、573号线、574号线、575号线、576号线、577号线、578号线、579号线、580号线、581号线、582号线、583号线、584号线、585号线、586号线、587号线、588号线、589号线、590号线、591号线、592号线、593号线、594号线、595号线、596号线、597号线、598号线、599号线、600号线、601号线、602号线、603号线、604号线、605号线、606号线、607号线、608号线、609号线、610号线、611号线、612号线、613号线、614号线、615号线、616号线、617号线、618号线、619号线、620号线、621号线、622号线、623号线、624号线、625号线、626号线、627号线、628号线、629号线、630号线、631号线、632号线、633号线、634号线、635号线、636号线、637号线、638号线、639号线、640号线、641号线、642号线、643号线、644号线、645号线、646号线、647号线、648号线、649号线、650号线、651号线、652号线、653号线、654号线、655号线、656号线、657号线、658号线、659号线、660号线、661号线、662号线、663号线、664号线、665号线、666号线、667号线、668号线、669号线、670号线、671号线、672号线、673号线、674号线、675号线、676号线、677号线、678号线、679号线、680号线、681号线、682号线、683号线、684号线、685号线、686号线、687号线、688号线、689号线、690号线、691号线、692号线、693号线、694号线、695号线、696号线、697号线、698号线、699号线、700号线、701号线、702号线、703号线、704号线、705号线、706号线、707号线、708号线、709号线、710号线、711号线、712号线、713号线、714号线、715号线、716号线、717号线、718号线、719号线、720号线、721号线、722号线、723号线、724号线、725号线、726号线、727号线、728号线、729号线、730号线、731号线、732号线、733号线、734号线、735号线、736号线、737号线、738号线、739号线、740号线、741号线、742号线、743号线、744号线、745号线、746号线、747号线、748号线、749号线、750号线、751号线、752号线、753号线、754号线、755号线、756号线、757号线、758号线、759号线、760号线、761号线、762号线、763号线、764号线、765号线、766号线、767号线、768号线、769号线、770号线、771号线、772号线、773号线、774号线、775号线、776号线、777号线、778号线、779号线、780号线、781号线、782号线、783号线、784号线、785号线、786号线、787号线、788号线、789号线、790号线、791号线、792号线、793号线、794号线、795号线、796号线、797号线、798号线、799号线、800号线、801号线、802号线、803号线、804号线、805号线、806号线、807号线、808号线、809号线、810号线、811号线、812号线、813号线、814号线、815号线、816号线、817号线、818号线、819号线、820号线、821号线、822号线、823号线、824号线、825号线、826号线、827号线、828号线、829号线、830号线、831号线、832号线、833号线、834号线、835号线、836号线、837号线、838号线、839号线、840号线、841号线、842号线、843号线、844号线、845号线、846号线、847号线、848号线、849号线、850号线、851号线、852号线、853号线、854号线、855号线、856号线、857号线、858号线、859号线、860号线、861号线、862号线、863号线、864号线、865号线、866号线、867号线、868号线、869号线、870号线、871号线、872号线、873号线、874号线、875号线、876号线、877号线、878号线、879号线、880号线、881号线、882号线、883号线、884号线、885号线、886号线、887号线、888号线、889号线、890号线、891号线、892号线、893号线、894号线、895号线、896号线、897号线、898号线、899号线、900号线、901号线、902号线、903号线、904号线、905号线、906号线、907号线、908号线、909号线、910号线、911号线、912号线、913号线、914号线、915号线、916号线、917号线、918号线、919号线、920号线、921号线、922号线、923号线、924号线、925号线、926号线、927号线、928号线、929号线、930号线、931号线、932号线、933号线、934号线、935号线、936号线、937号线、938号线、939号线、940号线、941号线、942号线、943号线、944号线、945号线、946号线、947号线、948号线、949号线、950号线、951号线、952号线、953号线、954号线、955号线、956号线、957号线、958号线、959号线、960号线、961号线、962号线、963号线、964号线、965号线、966号线、967号线、968号线、969号线、970号线、971号线、972号线、973号线、974号线、975号线、976号线、977号线、978号线、979号线、980号线、981号线、982号线、983号线、984号线、985号线、986号线、987号线、988号线、989号线、990号线、991号线、992号线、993号线、994号线、995号线、996号线、997号线、998号线、999号线、1000号线、1001号线、1002号线、1003号线、1004号线、1005号线、1006号线、1007号线、1008号线、1009号线、1010号线、1011号线、1012号线、1013号线、1014号线、1015号线、1016号线、1017号线、1018号线、1019号线、1020号线、1021号线、1022号线、1023号线、1024号线、1025号线、1026号线、1027号线、1028号线、1029号线、1030号线、1031号线、1032号线、1033号线、1034号线、1035号线、1036号线、1037号线、1038号线、1039号线、1040号线、1041号线、1042号线、1043号线、1044号线、1045号线、1046号线、1047号线、1048号线、1049号线、1050号线、1051号线、1052号线、1053号线、1054号线、1055号线、1056号线、1057号线、1058号线、1059号线、1060号线、1061号线、1062号线、1063号线、1064号线、1065号线、1066号线、1067号线、1068号线、1069号线、1070号线、1071号线、1072号线、1073号线、1074号线、1075号线、1076号线、1077号线、1078号线、1079号线、1080号线、1081号线、1082号线、1083号线、1084号线、1085号线、1086号线、1087号线、1088号线、1089号线、1090号线、1091号线、1092号线、1093号线、1094号线、1095号线、1096号线、1097号线、1098号线、1099号线、1100号线、1101号线、1102号线、1103号线、1104号线、1105号线、1106号线、1107号线、1108号线、1109号线、1110号线、1111号线、1112号线、1113号线、1114号线、1115号线、1116号线、1117号线、1118号线、1119号线、1120号线、1121号线、1122号线、1123号线、1124号线、1125号线、1126号线、1127号线、1128号线、1129号线、1130号线、1131号线、1132号线、1133号线、1134号线、1135号线、1136号线、1137号线、1138号线、1139号线、1140号线、1141号线、1142号线、1143号线、1144号线、1145号线、1146号线、1147号线、1148号线、1149号线、1150号线、1151号线、1152号线、1153号线、1154号线、1155号线、1156号线、1157号线、1158号线、1159号线、1160号线、1161号线、1162号线、1163号线、1164号线、1165号线、1166号线、1167号线、1168号线、1169号线、1170号线、1171号线、1172号线、1173号线、1174号线、1175号线、1176号线、1177号线、1178号线、1179号线、1180号线、1181号线、1182号线、1183号线、1184号线、1185号线、1186号线、1187号线、1188号线、1189号线、1190号线、1191号线、1192号线、1193号线、1194号线、1195号线、1196号线、1197号线、1198号线、1199号线、1200号线、1201号线、1202号线、1203号线、1204号线、1205号线、1206号线、1207号线、1208号线、1209号线、1210号线、1211号线、1212号线、1213号线、1214号线、1215号线、1216号线、1217号线、1218号线、1219号线、1220号线、1221号线、1222号线、1223号线、1224号线、1225号线、1226号线、1227号线、1228号线、1229号线、1230号线、1231号线、1232号线、1233号线、1234号线、1235号线、1236号线、1237号线、1238号线、1239号线、1240号线、1241号线、1242号线、1243号线、1244号线、1245号线、1246号线、1247号线、1248号线、1249号线、1250号线、1251号线、1252号线、1253号线、1254号线、1255号线、1256号线、1257号线、1258号线、1259号线、1260号线、1261号线、1262号线、1263号线、1264号线、1265号线、1266号线、1267号线、1268号线、1269号线、1270号线、1271号线、1272号线、1273号线、1274号线、1275号线、1276号线、1277号线、1278号线、1279号线、1280号线、1281号线、1282号线、1283号线、1284号线、1285号线、1286号线、1287号线、1288号线、1289号线、1290号线、1291号线、1292号线、1293号线、1294号线、1295号线、1296号线、1297号线、1298号线、1299号线、1300号线、1301号线、1302号线、1303号线、1304号线、1305号线、1306号线、1307号线、1308号线、1309号线、1310号线、1311号线、1312号线、1313号线、1314号线、1315号线、1316号线、1317号线、1318号线、1319号线、1320号线、1321号线、1322号线、1323号线、1324号线、1325号线、1326号线、1327号线、1328号线、1329号线、1330号线、1331号线、1332号线、1333号线、1334号线、1335号线、1336号线、1337号线、1338号线、1339号线、1340号线、1341号线、1342号线、1343号线、1344号线、1345号线、1346号线、1347号线、1348号线、1349号线、1350号线、1351号线、1352号线、1353号线、1354号线、1355号线、1356号线、1357号线、1358号线、1359号线、1360号线、1361号线、1362号线、1363号线、1364号线、1365号线、1366号线、1367号线、1368号线、1369号线、1370号线、1371号线、1372号线、1373号线、1374号线、1375号线、1376号线、1377号线、1378号线、1379号线、1380号线、1381号线、1382号线、1383号线、1384号线、1385号线、1386号线、1387号线、1388号线、1389号线、1390号线、1391号线、1392号线、1393号线、1394号线、1395号线、1396号线、1397号线、1398号线、1399号线、1400号线、1401号线、1402号线、1403号线、1404号线、1405号线、1406号线、1407号线、1408号线、1409号线、1410号线、1411号线、1412号线、1413号线、1414号线、1415号线、1416号线、1417号线、1418号线、1419号线、1420号线、1421号线、1422号线、1423号线、1424号线、1425号线、1426号线、1427号线、1428号线、1429号线、1430号线、1431号线、1432号线、1433号线、1434号线、1435号线、1436号线、1437号线、1438号线、1439号线、1440号线、1441号线、1442号线、1443号线、1444号线、1445号线、1446号线、1447号线、1448号线、1449号线、1450号线、1451号线、1452号线、1453号线、1454号线、1455号线、1456号线、1457号线、1458号线、1459号线、1460号线、1461号线、1462号线、1463号线、1464号线、1465号线、1466号线、1467号线、1468号线、1469号线、1470号线、1471号线、1472号线、1473号线、1474号线、1475号线、1476号线、1477号线、1478号线、1479号线、1480号线、1481号线、1482号线、1483号线、1484号线、1485号线、1486号线、1487号线、1488号线、1489号线、1490号线、1491号线、1492号线、1493号线、1494号线、1495号线、1496号线、1497号线、1498号线、1499号线、1500号线、1501号线、1502号线、1503号线、1504号线、1505号线、1506号线、1507号线、1508号线、1509号线、1510号线、1511号线、1512号线、1513号线、1514号线、1515号线、1516号线、1517号线、1518号线、1519号线、1520号线、1521号线、1522号线、1523号线、1524号线、1525号线、1526号线、1527号线、1528号线、1529号线、1530号线、1531号线、1532号线、1533号线、1534号线、1535号线、1536号线、1537号线、1538号线、1539号线、1540号线、1541号线、1542号线、1543号线、1544号线、1545号线、1546号线、1547号线、1548号线、1549号线、1550号线、1551号线、1552号线、1553号线、1554号线、1555号线、1556号线、1557号线、1558号线、1559号线、1560号线、1561号线、1562号线、1563号线、1564号线、1565号线、1566号线、1567号线、1568号线、1569号线、1570号线、1571号线、1572号线、1573号线、1574号线、1575号线、1576号线、1577号线、1578号线、1579号线、1580号线、1581号线、1582号线、1583号线、1584号线、1585号线、1586号线、1587号线、1588号线、1589号线、1590号线、1591号线、1592号线、1593号线、1594号线、1595号线、1596号线、1597号线、1598号线、1599号线、1600号线、1601号线、1602号线、1603号线、1604号线、1605号线、1606号线、1607号线、1608号线、1609号线、1610号线、1611号线、1612号线、1613号线、1614号线、1615号线、1616号线、1617号线、1618号线、1619号线、1620号线、1621号线、1622号线、1623号线、1624号线、1625号线、1626号线、1627号线、1628号线、1629号线、1630号线、1631号线、1632号线、1633号线、1634号线、1635号线、1636号线、1637号线、1638号线、1639号线、1640号线、1641号线、1642号线、1643号线、1644号线、1645号线、1646号线、1647号线、1648号线、1649号线、1650号线、1651号线、1652号线、1653号线、1654号线、1655号线、1656号线、1657号线、1658号线、1659号线、1660号线、1661号线、1662号线、1663号线、1664号线、1665号线、1666号线、1667号线、1668号线、1669号线、1670号线、1671号线、1672号线、1673号线、1674号线、1675号线、1676号线、1677号线、1678号线、1679号线、1680号线、1681号线、1682号线、1683号线、1684号线、1685号线、1686号线、1687号线、1688号线、1689号线、1690号线、1691号线、1692号线、1693号线、1694号线、1695号线、1696号线、1697号线、1698号线、1699号线、1700号线、1701号线、1702号线、1703号线、1704号线、1705号线、1706号线、1707号线、1708号线、1709号线、1710号线、1711号线、1712号线、1713号线、1714号线、1715号线、1716号线、1717号线、1718号线、1719号线、1720号线、1721号线、1722号线、1723号线、1724号线、1725号线、1726号线、1727号线、1728号线、1729号线、1730号线、1731号线、1732号线、1733号线、1734号线、1735号线、1736号线、1737号线、1738号线、1739号线、1740号线、1741号线、1742号线、1743号线、1744号线、1745号线、1746号线、1747号线、1748号线、1749号线、1750号线、1751号线、1752号线、1753号线、1754号线、1755号线、1756号线、1757号线、1758号线、1759号线、1760号线、1761号线、1762号线、1763号线、1764号线、1765号线、1766号线、1767号线、1768号线、1769号线、1770号线、1771号线、1772号线、1773号线、1774号线、1775号线、1776号线、1777号线、1778号线、1779号线、1780号线、1781号线、1