

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、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。

本广告图文资料仅供参考，以政府最终批准的图则及法律文件为准，敬请留意开发商。