

# 新品牌年代



2002年5月1日，南京金色家园首次开盘，5200元/㎡，几乎比当年全市房屋均价高出了一倍。在外来大牌房企稀少的年代，“万科制造”被视为南京各个区域内房价的标杆。如今南京房价标杆已非“招保万金”所能概括，正如《复仇者联盟》中各怀绝技的英雄，改变着南京的楼市版图与生活方式。

# 寡头价格标杆终结



## 南京楼市钢铁侠



## 南京楼市绿巨人

角色特质：能在任何极端环境下生存，有各种威力惊人的杀伤性热武器  
代表企业：万科、保利、中海、绿地等全国性开发企业领袖

事实证明，大牌房企制造值得溢价购买，得益于最大程度地利用城市资源，内部环境上强调物业本身的品质和服务，从规划设计、建筑设计到园林设计都具备一流的水平，还以体贴的物业服务赢得了大批粉丝。

万科之后，保利、金地、中海、招商等纷纷来宁，为南京人带来高品质新都市人居社区，也让南京崛起众多新兴板块。在保利、万科、金地的推动下，仙林湖板块房价两年内上浮近5成；由于保利、万科、中冶、中粮等房企逐鹿，九龙湖板块房价已直奔2万元/平方米。在

浦口、中海、万科、中铁等产品，让该区房价集体破万，并搭乘浦口新城的国家级开发区高规格规划，房价直逼15000元/平方米。

以个案为例，自2001年进入南京以来，南京万科先后开发金色家园、光明城市、红郡等9个精品住宅，总开发体量超过120万平方米。而央企保利地产2009年落子南京以来，如今保利足迹已遍布河西、城东、仙林、江宁等多个板块，产品线覆盖刚需与高端改善，而江心洲项目保利紫金公馆、江宁项目保利中央公园，保利与朗诗携手打造的朗诗保利麓院，也将为南京人带来新居住体验。

角色特质：蛮力和愈合力都十分逆天，清醒的浩克是极强的战士，无坚不摧  
代表企业：碧桂园、恒大、万达等擅长郊区大盘营造和城市运营的企业

在南京，提及碧桂园、恒大，人们的第一反应是郊区超级大盘。

碧桂园以“快速开发、快速销售”的运营模式著称，在南京都市圈辐射范围内的溧水、高淳、安徽马鞍山、安徽滁州和句容等地，营造碧桂园如山湖城、城市花园、欧洲城、凤凰城等百万平方米建筑面积的超级大盘。恒大地产在南京的开发也主要是走都市圈路线，溧水的金碧天下百万平方米的超级大盘，配有超过10万方的社区商业，俨然一座独立的小区卫星城。

至于万达给人的第一印象是无往不胜的超级城市综合体，跟着万达走，商铺有保障。

截至今年11月24日，已在全国开业82座万达广场，持有物业面积规模全球第二。在南京，万达广场已经布子河西、江宁并成功运营，而新的万达广场还将陆续布局各个板块。

这些企业具有绿巨人浩克一样的非凡爆发力，拥有雄厚的资金和支持其开发速度的强大符合产业后盾和成熟运营模式。如碧桂园为保证“快速”，不仅拥有超过1500名设计人员，还拥有建筑、绿化、营销、物业管理等专业团队。万达已经形成商业地产、高级酒店、文化旅游和连锁百货四大核心产业。而恒大集团也是集商业、酒店、体育及文化产业为一体。

# 品牌地产上演“复仇者联盟”



## 南京楼市美国队长



## 南京楼市蝙蝠侠

角色特质：精通一切枪械和格斗技巧，主武器盾牌可以抵挡一切外来攻击  
代表企业：银城、栖霞、朗诗、城开、苏宁等南京本土实力房企，产品可与全国性企业抗衡

激烈的房地产市场竞争，对南京的本土品牌房企来说，既是机遇也是挑战。他们没有全国性房企全国性拿地开发的资源整合和资金实力，但是他们以专注于一个市场精耕细作取胜。在南京市场，朗诗地产、栖霞建设、银城地产为代表的本土品牌房企的房子，每次开发必然遭遇抢购，还供不应求，市场风靡程度丝毫不亚于全国性房企。“2001年左右建造的五台花园，已经配置很多现在看来都很先进的设施，比如自动门禁系统，这点非常让人赞赏。”不但引得购房者放心，银城地产同样得到众多业界人士的肯定与尊重。

对于深耕南京29年的栖霞建设和引领南京人居变革20载的银城地产而言，他们制胜的秘诀在于，人性化的户型设计、一流的园林景观和过硬的建筑品质。栖霞建设的汇林绿洲、东方天郡、星叶枫情水岸和银城建设的银城东苑、银城西堤国际、银城聚泽园、银城锦一方等项目，俨然成为南京高端人居的代名词。本土企业朗诗地产，则为南京人带来居住革命，将高科技系统引入住宅，成为恒温、恒湿、恒氧住宅的领跑者。很多人都以能住上朗诗的房子为梦想，对朗诗而言，每一个楼盘的亮相都不愁销路。

角色特质：掌握了各种侦探知识和战斗技巧，持有大量高科技装备，白天是普通人，夜晚是具有超人能量的蝙蝠侠  
代表企业：中天城投、升龙地产、福建正荣、香港嘉华等，土地拍卖抢地实力非凡，“地王”制造者

从去年底开始，南京土地市场活跃着一批如蝙蝠侠一样的神秘企业，在抢地过程中出价凶悍，不断制造“地王”。

2012年底至今，总部在上海的升龙地产连拿三块地。2012年11月，升龙集团以14.1亿元拿下河西CBD综合体地块；2013年7月力挫万科、龙湖、华润等地产巨头，以30.8亿元勇夺江心洲地王，楼面价达12094元/㎡，溢价率51%。2013年9月，河西南部G54地块被升龙建设以27.7亿元低价拍得。

来自福建的正荣集团在南京抢地手笔不凡。今年7月17日，以36.2亿元的总价拿下浦口两幅住宅用地，楼面地价高达

7973元/平方米；10月16日再次发力，以总价31.2亿元成功竞得南京市河西西南部核心区一幅稀缺居住地块。

此外，今年南京土地市场另一匹黑马是来自贵州的中天城投。

今年8月，中天城投以7.8亿元竞得仙林G51地块，楼面价高达10259元/平米，成为区域地王。植根贵州三十余年，是贵州省的房地产著名品牌，也是贵州省第一家上市公司。从2012年起，中天城投提出了“走出去”战略，而南京正是其走出贵州、进行全国布局的第一站。今后将伺机进入华北、华南、华中、西南等地区。

实习生 王来彬 现代快报记者 周映余

## 南京楼市鹰眼

角色特质：素质出众，持有雷神之锤，可以开启任意空间  
代表企业：仁恒、绿城、广厦、南京建邺城镇

南京楼市活跃着一批特殊的开发企业，他们如鹰眼一样特立独行，个性鲜明，但是却是“神枪手”。精准地选择地段、精准地抓住客户需求，创造“无开盘不火爆”的销售奇迹。

从1992年的梅花山庄促成南京首个富人区月牙湖居住区的形成，到玉兰山庄全现房销售领南京风气之先，再到其“第三代成品房”仁恒江湾城引发千人抢购，仁恒“国际化成品房营造商”的形象在南京市场早已深入人心。

而绿城以“精品物业营造专家”闻名业内，每一个项目都成为业界蜂拥学习的标杆。制造历经19年的发展，绿城拥有100多家成员企业，已进入包括中国长三角、环渤海经济圈重要城市、北京及其他省会城市在内的60多个城市。在南京，绿城玫瑰园成为南京高端别墅的精品典范。与绿城同样来自浙江的广厦房地产，在南京繁华地段以高尚住宅“长江路九号”一炮走红，成为南京城中顶级豪宅的代表。

而南京建邺城镇建设开发集团有限公司则以金鼎湾国际和金鼎湾今朝天下两个项目征服南京人。今年开盘的今朝天下，单价高达34000元/平方米，而且在短短几周内整个楼盘销售一空，连车位都被炒到一个50万元的天价。

**苏宁环球 SUNING UNIVERSAL**

**浦东大厦 PUDONG TOWER**  
双地铁商圈 会聚时尚铂金公馆

3号线、11号线即将通车，地铁物业价值指日可攀

**首付仅6万起 · 月供仅38元起**  
轻松入住主城 易住 易商 易投资

电商巨惠：缴5000元抵50000元  
45-90m² 珍藏房源分秒递减，抓住最后的赚钱良机！

**黄金地段铂金公馆 送黄金啦！**  
凡成交客户均有机会获得一件黄金饰品（约5g）

58866111 58845350 浦口区宁六路1-1号（原泰山新村转盘旁）

**百家湖商业中心 BALIA LAKE SHOPPING CENTER**

悦生活 悦精彩  
南京首席家庭乐活特区

傲居江宁 瞰百家峰峦  
**盛大招商**

招商范围：超市零售、亲子娱乐、健身塑形、潮流时装、餐饮美食、精品配饰……

- 利源集团倾力打造，40000m²百家湖畔首席精致社区商业，分A、B两区四层商业
- 地处核心商圈，尽享“双地铁”超高人气；周边品质家庭聚集，辐射10万稳定消费客群
- 精致品牌汇集，连接生活空间、亲子空间、精彩空间、邂逅空间四大主题空间

招商专线 +86 25 **52100777/52100555**

招商地址：南京市江宁开发区利源中路91、93号  
开发商：南京百家湖房地产开发有限公司 全案营销：南京利源商业管理有限公司

利源集团另有少量珍藏百家湖地铁黄金现铺出售 | 售楼热线：025-52100888