

# 板块均价两年翻一番，新盘预售价已高达22000元/m<sup>2</sup> 仙林湖还敢不敢买

今年的南京楼市是典型的多头市场。然而，普遍的乐观行情之下，各个板块的趋势线又不尽相同。河西等价格准线较高的板块在严苛的价格管控下涨幅略缓；而仙林湖等板块则两年内涨幅高达120%，直接从刚需板块升级为改善板块。

据仙林湖周边纯新盘金地湖城艺境透露，其开盘均价为19000-22000元/m<sup>2</sup>，而保利罗兰春天、星叶枫情水岸也已经悄然挥别刚需。当板块价格天花板一再被突破，专家开始忧虑，建议加强在价格上的行政干预；购房者也越来越纠结，仙林湖房价是否已提前透支？

现代快报记者 肖文武



临湖而居的环境优势，让置业者忽略了仙林湖与主城的距离劣势 资料图片

## 价格现状 领涨全城，两年房价翻了一倍

近日，位于仙林湖板块的金地湖城艺境在其产品发布会上透露，首次开盘售价将在19000-22000元/m<sup>2</sup>，这一定价水平赶超河西南部，也超过了江宁百家湖、九龙湖板块。而上月底开盘的保利罗兰春天精装房源均价也已高达17500元/m<sup>2</sup>。而同为金地旗下的板桥自在城7期洋房价格为15000元/m<sup>2</sup>。

然而，两年前的今天，仙林湖的“原始股”万科金色领域精装均价仅为9900元/m<sup>2</sup>。两年内板块在售房源价格涨幅高达120%。而今，涨了“一倍还多”的价格在开发商眼中已成理所当然。金地湖城艺境营销策划人员

施利华就直言：“我们是品质洋房，为什么不能卖到两万二？”

保利罗兰春天项目营销总监陶焯则分析，仙林湖板块现在最大的价格支撑是学区，“到明年，金陵中学、金陵中学附属小学都会开学，很多业主都是冲着学区而来，现在隔壁万科金色领域的二手房也已经卖到16800元/m<sup>2</sup>。其他楼盘的价格我不做评价，但保利17500元/m<sup>2</sup>的价格已经在上月底开盘时经过了市场检验，很多客户没抢到还在等加推。马上我们还会有一批小户型加推，价格维持目前水平，所以去化压力也不大。”

## 价值分析 步子太大，仙林湖价值已透支？

“仙林湖这两年步子确实迈得有点大，基本上是从刚需板块‘跳涨’成为改善型板块。但这个定位的转变完全是被房价和地价逼上来的。”上海道置投资管理有限公司副总经理邵雪松认为，房价的上涨硬生生把仙林湖提前托举成了一个改善板块，而在高地价影响下，以后开发的产品也会被迫转型，只能更多打造低密度的改善型中高端住宅。

价格已经被拔高，那么仙林湖是否具有与之相符的改善型居住价值？

邵雪松直言，仙林湖目前的价格已经大大透支了它本身的实际价值，这当然是跟

它所拥有的资源有关，他认为：“仙林湖具备了改善型客户所需要的条件，自然环境、教育资源、交通配套、医疗配套的含金量都很高，且属于‘一线配套’，发展的空间和潜力很好。但仙林湖的短板显而易见，商业配套亟待弥补，没有商业就没办法激活其他资源的实际价值。”

但邵雪松同时也表示：“目前仙林湖拥有大规模的商业用地，如果万达真的进驻，那么这个利好就足以弥补之前透支的部分，甚至还有可能在此基础上有一定幅度的升值。”

## 业界呼吁 高增长板块需加强价格管控

网尚研究机构总经理李智认为，在“以市场为主导”的调控机制成型和完善之前，政府还应加大对部分高增长板块的价格管控。同时需在明年加大土地供应量，确保土地供应充分：“现在的市场状况下，购房者最为被动。他们需要有好的学区，加上仙林湖本身选择余地就小，所以只能被迫接受开发商捆绑的精装修和高价格。现在购房者们都在被‘预期’推着走，在目前的价格高位之下投资风险肯定是有的。”

价格已处在高位，那仙林湖的房子到底还能不能买？

李智给出了他的建议：“目前阶段可以扩大选择视野，不一定非要死守在一些疯涨的板块。同时，需求不是那么迫切的购房者可以等明年再看看。但如果是资金实力雄厚的客户，对教育资源和板块环境比较看重，也不介意多等几年后的价值兑现，还是可以买的，毕竟从中期来看，市场仍是一个向上的趋势。”



## 同曦·阳光新城 12月15日盛大开盘 江宁城东品质美宅 80-150M<sup>2</sup>首置刚改全能盘

同曦·阳光新城地处天印大道837号，为江宁老城区东山最核心最成熟的住宅区域，北临上元大街，西临天印大道，南临金箔路，项目交通便利，商业氛围浓厚，生活配套应有尽有。



的社区服务中心。在整体的建筑风格方面采用了现代简约时尚的设计，强调纵向挺拔感，使整个社区具有完整统一的风格，通过阳台和飘窗的细节变化使得建筑外立面形成丰富多彩的效果。小区内部的中心景观设计主要由水面、

号线金箔路站也近在咫尺，未来出行将不仅仅依赖于公交。金箔路、上元大街等主干道贯穿江宁，绕城高速、长深高速、沪蓉高速等发达的高速道路体系也可以快速到达南京主城。发达的交通体系让你不仅可以自由选择出行路线和交通工具，还可大大节省出行时间。

### 优质学区 孩子前程无忧

项目学区是上元小学和上元中学，上元小学和中学不仅是目前江宁师资力量最为雄厚的重点公办学校之一，其公办学校的身份又可以为您省去很多的教育费用。



### 不可复制的江宁城中核心位置

项目傲居江宁城中最为成熟的生活区，北列为城中最大的金宝城东农贸市场，轻松满足您日常各类生活需求；不远处就是江宁城中最为繁华热闹的大市口商圈，即将开业的万达广场满足您购物休闲、娱乐各种需求；阳光新城周边工行江宁支行，建行江宁支行，农行江宁支行等二十多家银行环绕四周。

### 大型品质社区 尊享12万方完善商业

阳光新城占地面积56583平米，总建筑面积292908.57平米，其中地上建筑面积193792.98平米，地下建筑面积99115.59平米，容积率3.4，绿化率26.60%；车位总共1991辆，其中地上126辆，地下1865辆，总非机动车停车位3781辆。

项目总共包含有8幢28层的高层住宅、1幢22层的写字楼和紧邻天印大道的商业裙楼，另外还配套建设了1幢3层

绿地和硬地组成，这与小区的建筑自然围合成内向型的组团庭院景观，既考虑到住宅日照、土地的充分利用，又可以形成大面积的集中绿地，使得家家户户都可以享受到优质的景观。

项目本次推出的住宅面积为80-150㎡，既考虑了首置客户对于性价比及户型设计实用性的关注，又强调了首改客户对居住舒适度及社区景观的高要求。刚需首改都可轻松实现置业。

配套的12万㎡大型商业更是实现娱乐、购物、休闲全方位，足不出户吃喝玩乐购，未来的商业配套会更加成熟。

### 便捷交通 轻松转换生活空间

距项目300米即是公交101线路的底站，也是江宁地区最大的交通枢纽之一，步行不超过5分钟。由本站开出的区内1W、2W、4W、10W，南金线，东周线，金箔线等轻松满足您日常的出行需求。正在规划建设中的地铁17



声明：同曦阳光新城本次推出的住宅房源为6、8、9号楼共360套，本次房源中有61套为原地原面积返还，最终解释权归开发商所有。

【品质专线】

025 5219 0666 / 5219 0888

项目地址：南京市江宁区天印大道837号

售楼处地址：南京市江宁区天印大道与金箔路交汇处