

2013年南京楼市最受关注4大“微板块” 仙西北片、汤山-麒麟、九龙湖-科学园、大厂-六合

2013年,是南京楼市具有里程碑意义的一年。800亿土地出让纪录、8万余套新房销售量、热点新兴板块纷纷涌现、房产开发规模倍增、“土豪”强势抢滩……南京楼市的版图,正在一步步被改写。纵观南京楼市表现,“只有买不到,没有卖不掉。”在如此高企的行情下,仍然有一些板块让我们的记忆分外深刻。

过去一年 这里的成交最惹眼

在本期报告中,位于仙西北的仙林湖备受关注,万科、栖霞、高科、保利、栖霞以及年中入驻的金地,品牌房企的云集让仙林湖成为2013年南京楼市的焦点,广告语针锋相对,微博大打口水战,在这样的明争暗斗中,仙林湖各家楼盘在创造一个又一个“日光”的同时,也推动着区域房价的上升。年初,万科金色领域精装房源的成交均价还只有12300元/㎡,保利罗兰香谷的均价为11800元/㎡,而到了11月中旬,区域均价升级为14000-14500元/㎡,11月底,区域均价出现大幅上扬,11月30日,保利罗兰春天推出首批精装房源,均价提高至17000-17500元/㎡。不仅如此,该板块在售的星叶枫情水岸也传出消息称下批房源将改做精装,金地仙林湖纯新项目将推100-140㎡全屋地暖精装褐石洋房,单价据称要达到20000元/㎡。在金陵中学的名校学区、地铁二号线、四号线的交通配套等利好下,仙林湖华丽地升级为改善新区。

麒麟片区的表现同样引人注目。2013年,麒麟片区迎来了楼盘集体绽放的大好时机,富力十号、中海国际社区、世茂君望墅、清华启迪的扎堆开发

让麒麟片区日渐融入南京城市发展的版图,成为购房者置业关注的新热点。富力十号开始试水麒麟片区改善市场,推出的花园洋房产品价位顶破“天花板”,开到了21000元/㎡左右,多次开盘去化均在八成以上;世茂君望墅更是一鸣惊人,开盘当天就成交了350套房源,销售率高达95%,单日揽金10亿元;中海国际社区开盘5000人抢1365套房源,再现南京楼市罕见抢房热潮;启迪·方洲早于中海国际社区突击开盘,首推180套房源,均价1.4万/平米左右,虽然比许多购房者预期高出不少,半日仍去化九成,接下来的加推也同样供不应求。

九龙湖-科学园板块作为南京最后一块主城湖居保留地,近两年的发展更是顺风顺水,先是中粮、恒大、万科入主拓荒,接着中冶、银城、雅居乐跟进,现有新城、保利的加入,加上规划地铁3号线、5号线直达,购房者对于九龙湖-科学园板块的心理预期也在不断提高。2013年下半年,新城玫瑰湖、保利中央公园、朗诗玲珑屿几大楼盘相互较劲,频频触摸房价“天花板”,让九龙湖-科学园板块炙手可热。先是保利中

央公园爆出要冲击18000元/㎡的板块价格新高,后有朗诗玲珑屿对外释放22000元/㎡的首开价,结局是,新城玫瑰湖率先发力,推出的精装修高层房源均价已经达到17000元/平米,首次开盘即热销4亿,这更加坚定了保利中央公园和朗诗玲珑屿的信心,九龙湖-科学园板块成为了江宁摆脱刚需帽子转型“高帅富”的典型代表。

江宁改走“高帅富”路线,江北楼盘则纷纷破万,“两江”板块作为曾经的价格盆地,购房者认为房价虚高而陷入观望,仙林“地王”推高房价,一向被南京人遗忘的大厂-六合板块则成为了刚需供应的中坚力量,目前6-7字头的房价成为价格洼地,非常适合刚需购房者,成为整个江北的刚需新粮仓,大厂-六合板块除了荣盛地产旗下早已热销的楼盘,冠城大通、石林、骋望、亚泰等名企纷纷进驻,商业街区,星级酒店等高端配套也随之入驻,全面开启新城未来。2013年,荣盛地产卖了7000余套房源,销售总额达到39亿元之多,冠城大通蓝郡也低调卖房近2000套,大厂-六合板块正在紧跟南京楼市的主旋律。

现代快报记者 胡海强

2013年度板块均价及涨跌幅度		
板块位置	均价(元/㎡)	房价涨跌幅度
城中	25429	-9.50%
河西中北片	24738	5.20%
城东北片	22914.15	-8.80%
河西南片	19931	17%
城东南片	19071.85	-13.40%
仙西北片	16437.15	5%
三山-百家湖	16401.2	8.20%
城南老城	15457.08	5.10%
幕府-滨江	15446	16.70%
红山及以北	14126.3	-1.70%
仙东	13441.5	16.20%
九龙湖-科学园	13163	29%
汤山-麒麟	12529.62	21.10%
东山-岔路口	12264.9	2.60%
禄口-秣陵	12243.7	27%

2014年南京楼市最值得期待3大“微板块” 河西南片、红山及以北、城南新城

2013年尚未结束,业内对于2014年的展望已经迫不及待,2014年,南京楼市板块热点将在哪里出现呢?记者统计发现,截至2013年12月4日为止,南京共有41幅住宅类用地出让(含商住用地),根据本期报告的分标准,红山及以北片有6幅,河西南部、城南新城均有5幅,河西北片、大厂-六合、珠江镇、仙西北片、九龙湖-科学园片、浦珠路沿线各有3幅,桥北-泰山、城中各有2幅,滨江-谷里、东山-岔路口、幕府-滨江片各有1幅。

未来一年 这里的开盘最值得等待

“多金”的江心洲成为河西南片的“排头兵”。在2014年青奥会前,江心洲将全面升级,成为南京城市新名片,岛内将打造完善的交通系统,纬三路过江通道、长江隧道、地铁十号线、地铁四号线等多条交通轨道建成以后与主城无缝对接。据统计,江心洲在2012年下半年共推出了5宗住宅地块,分别被银城、保利收入麾下,目前江心洲的地块楼面价已经达到了12094元/平方米,这也导致不少业内人士认为,这里即将成为南京“富人岛”。目前江心洲启动最快的两大项目——银城长岛观澜、保利紫荆公馆有了新动向。银城长岛观澜预计在12月首推叠加别墅和洋房产品,而保利紫荆公馆一期第一批房源将主推花园洋房,大牌云集的江心洲将承接河西板块传统豪宅的接力棒。对于江心洲的首批住宅,价格会如何定,是购房者最关心的话题,市场上或业内早就有江心洲低密度住宅单价或直奔“3万大关”的说法,对此,有开发商相关负责人透露,首批房

源均价应该不会超过3万元大关。2014年颇具看点的还有城南新城。南京市于2010年下半年启动整个南部新城建设,这将是南京最大的城市功能板块,也是除主城、河西外的另一个城市中心。南部新城规划起点高,目前入驻的全部是一线品牌房企,未来板块发展潜力巨大,而城南新城作为南部新城的北大门,目前万科、绿地、证大及金轮国际4家品牌房企均大手笔拿地进驻。记者获悉,最先入市的将是万科九都荟项目,年底有望上市;绿地集团项目未来将建成花园办公、精装新店式公寓、城市级商业配套为一体的商贸综合体;金轮国际南站项目出让面积27.5亩,总投资4.9亿,主要从事商业地产开发。规划利好、对外交通枢纽的优势地位再加上品牌房企的拓荒,城南新城作为南部新城的核心区域,按目前的开发速度再加上

青奥会的推动,未来潜力可观,看点很多。在土地出让统计数据中,红山及以北片注定将成为2014年南京楼市的一匹“黑马”,6幅住宅用地的出让让其超越炙手可热的河西南片和城南新城,也给一向沉寂的城北注入新的开发活力。红山及以北片的即将崛起并不是没有铺垫,作为南京楼市的后起之秀,这个板块得到了恒基兆业、复地集团、中电置业、凤凰置业、栖霞建设、香溢置业以及高科置业等多家房企的垂青。2013年,红山及以北片面临着缺房困境,在过于稀缺的供应之下,购房者的热度开始降低,值得庆幸的是,2013年这个板块的土地供应量加大,昆仑沃华将NO.2013G32、NO.2013G33地块纳入囊中,中电熊猫置业将NO.2013G53地块拍进,威晟置业高价抢购NO.2013G68地块,中国铁建买NO.2013G72地块,更多的品牌房企在2014年给红山及以北片增加了可持续发展的砝码。

现代快报记者 胡海强

2013年度出让住宅地块集中度		
板块名称	地块数量	出让面积(㎡)
红山及以北	6	333814.25
河西南片	5	589287.39
城南新城	5	225701.31
河西北片	3	304065.91
九龙湖-科学园片	3	213535.35
仙西北片	3	209219.03
浦珠路沿线	3	193562.2
珠江镇	3	73415.55
大厂-六合	3	60263.9
城中	2	261746.6
桥北-泰山	2	162005.5
滨江-谷里	1	190106.1
东山-岔路口	1	144958.4
幕府-滨江片	1	16164.86
2013年度合计	41	2977846.35



江月府 MOON RIVER

OPEN

盛大开盘

85~114㎡景观高层
8700元/㎡起

浦口城心/观江府邸

+025 HOTLINE 5889 5999

项目地址:浦口北路1号 售楼处:浦口北路110号恒辉翡翠花园20栋101-103

行:代翠 / 售楼部 10:00-18:00 10:00-18:00 10:00-18:00 10:00-18:00 10:00-18:00 10:00-18:00 10:00-18:00 10:00-18:00 10:00-18:00 10:00-18:00



万山之巔 一墅争藏

仙林中心270-320㎡电梯叠墅 全景观墅 尊席锐减

5223 2799