

3月南京房价环比逼近负增长

“金三”已变“铁三”，“银四”可能变“金四”？

在持续一年多的快速上涨后，中国主要城市房价涨势在2014年初趋向温和，3月，南京房价环比逼近负增长，5022套的成交量同比去年下滑4成。

自2013年以来，南京楼市便一直呈现“供不应求”的局势，甚至连传统的淡季都成了开发商的强销期。再看看今年一季度的成交数据——1月，7061套；2月，3350套；3月，5022套。考虑到成交数据的滞后性，1月的成交数据实际反映的是去年底的市场热度，情况特殊。在市场供应上，2月份仅有6家楼盘推出700多套房源，3月份变成了47家楼盘，8400余套推销量且集中于中下旬；而4月份的推销量，记者参考了搜房网与365地产家居网的统计数据，预计会在1.4万-1.5万套的高量上。市场供应增幅明显。从板块上来看，江北与江宁在3月有74%成交量占比，贡献明显，且两江板块的供应均在逐月增加。

中国国家统计局发布数据显示，3月份中国70个大中城市环比价格变动中，最高涨幅为0.99%，最低为下降0.29%，创一年来新低。

世联行在2月份的市場月报中就曾表示，受春节及预售证领取难度加大的影响，南京楼市整体下滑，少数开

发商为跑量有采取“减精装”的变相降价政策以蓄势“金三银四”，南京楼市正式拉开房企与政府之间的角力，但无奈预售证申请越发严苛，想涨价并非易事，原本毫无疑问火热的“金三银四”如今也蒙上一层疑云。这和3月份南京楼市的表现非常吻合。

显然，一季度，南京楼市在推销量上动力不足。那么，加大供应的银四又将如何？

南京房促会秘书长张辉告诉记者：“金三回升乏力是一季度楼市低迷的主要拖累因素。幸好金三后半月供需两旺齐发力，火爆翘尾，只不过还没有反映到成交数据上去。4月保持平走量，银四也有可能变金四。”

对于4月南京楼市的走势，南京林业大学社会学系主任孟祥远认为“市场虽火，隐忧显现”。在他看来，4月南京楼市会呈现4个特点：推销量与成交量都会维持高位，供销两旺；房价还会上升，但空间有限；去化率下滑，库存继续回升，买房人看房机会会增加；市场分化会更加严重，品牌楼盘还会维持不错的业绩，但中小楼盘的数据会比较难看，销售业绩不过半也会成为常态。

现代快报记者 威海芳 胡海强



数据来源：国家统计局
制图 李荣荣



有一种说法，“金三银四”显成色

银城地产长岛、林茵里“墅居”倾城

大平层与别墅之争又掀新波澜。其中，本土老牌房企银城地产引领了最近的南京“墅居”风尚。银城·长岛观澜和银城·林茵里两盘齐发，只需河西一套大平层的价格，就能住上银城制造的好房子，轻松享受“第一居所城墅”。因此，银城·长岛观澜续写着银城地产“一房难求”的热销传奇，纯新盘银城·林茵里还未面市就传出“很抢手”的消息。

江岛变长岛 岛居生活领衔都市

2012年，宜家曾发布过“中国都市人十大居家梦想”——调查数据显示中国人最大的梦想是“希望拥有独立的书房”，其次是“给孩子独立空间”，再次是“自己有个独处的地方”。拥有独立私密空间，是都市人最在意的事情。

随着高楼大厦在上海、香港、南京等城市的拔地而起，城中心的空间愈发拥挤，城市向外扩张的需求也越来越大，“梦想”似乎渐行渐远。然而，新的城市住宅和商业也不断向外扩展，这些优雅的新城也吸引着富裕的城市居民和企业。这时人们会发现，“更好的城市”，像一个个小岛，出现在城市不断扩展的版图中。

这里的“岛屿”是一个象征的说法，与钢筋水泥的城市丛林相对，而如果这座城市丛林里的一方净土真的是一个岛屿，这种概率在全世界也是不多见的。而南京的江心洲正是这样一个稀缺的城市江岛。“三山半落青天外，二水中分白鹭洲”，按照计划，这个昔日的“葡萄园”即将成为集生态科技、低碳智慧、休闲旅游为一体的世界级江岛。

在这里人们惊喜地发现了银城·长岛观澜——江岛之上，阔院美墅，梦想至此，人生何求？在此览滔滔长江，吞吐千年气象，扩大的不仅仅是空间，更是每个人的内心世界。

楼市本色



洋房“墅质”不群，即将加推

在刚过去的楼市金三月，银城·长岛观澜别墅再次上演一墅难求的神话，开盘劲销超5亿元，该项目首次推出的90㎡-200㎡墅品洋房更是遭遇到购房者的热捧，供不应求。

江岛稀缺的自然资源、城市高水平规划利好、银城的品牌影响力、巨大的升值空间以及相对别墅来说较低的置业门槛，成为此次长岛观澜洋房热销的主要因素。此外，一位购房者还表示，购买长岛观澜还有一个考虑：“长岛观澜的洋房是别墅社区里的洋房，整体来说居住的密度更低，私密性更好，享受的也是别墅的物业服务；社区的素质也会更高。”

据悉，4月，银城长岛观澜将会加推一批精装修“墅质”洋房，面积包括90㎡、130㎡舒雅三房、200㎡奢雅四房三种。

其中，90㎡三房的产品，填补了河西片区面积段的空白，无论是刚需居住还是改善使用，都是低总价、高实用的首选，目前这个产品也是目标客户关注的首要对象。而130㎡三房则以大开间、小进深受到改善客户关注。200㎡四房，四房三套房设计，近40㎡的豪华主卧带独立衣帽间，近50㎡的豪华客餐厅，带独立阳台；16㎡的厨房，中西厨设计，低调中尽显奢华典范。

最新动态

林间草木茵 新“叠墅”即将发售

银城地产的另一个城市别墅产品，位于江宁的银城·林茵里也将于近期开售。林茵里作为银城在江宁打造的第一个纯别墅社区，将长岛观澜创造神话的高附赠创新叠墅户型移植到江宁，而总价不到长岛观澜的一半，堪称别墅“性价比”之王。林茵里主打120㎡-170㎡创新叠墅，尺度阔绰，空间实用，可满足三世同堂的家庭全面需求。项目位于莱茵达路和科健路交会处，天印大道地铁站旁600米，天元东路商业圈举步可达，百家湖商圈咫尺之遥，众多商业金融机构网点环绕周边，出则繁华，入则宁静，是城市别墅置业的不二之选。

从一间到若干间，从一层到好几层，从公寓到城墅，有自己独处的静谧书房，孩子们有自己的玩乐空间，老人呢也有空间摆弄自己的花草草，银城制造的“城墅”让每一个梦想都有存在的地方。2014银城地产“城墅时代”开启，长岛林茵里“墅居”倾城。

(周映余)