

青奥之后南京重点发展浦口新城
南京首条过江地铁10号线即将于5月通车

2014,江北楼市领跑南京

刚刚过去的“金三”，南京楼市成交5022套商品住宅，与去年同期相比下跌4成。“银四”过半，南京楼市的成交量同样没有大起色，但逆市当中两江板块的表现却颇为抢眼，尤其是江北，4月以来的成交数据频频刷新，令业界刮目。

从板块供应来看，河西中部开发收尾南部板块新盘仍在赶工阶段，河西的整体供应量急剧下降；从规划前景来看，青奥之后南京将会重点打造江北新区并冲刺国家级新区、南京首条过江地铁10号线5月即将开通等等众多利好消息不断刺激，江北板块取代河西领跑南京楼市已经是可见的事实。

现代快报记者 费捷 戚海芳

市场分析

取代河西，江北连续领跑

纵观金三银四，南京全市成交量表现并不突出。2、3月南京楼市成交量分别为3350套、5022套，下跌之势明显。在经历过去年的“狂销”之后市场一直处于乏力状态。

楼市成交数据平淡，主要归因于楼市供应量上的不足。据相关数据统计，除1月份南京楼市供应量较足之外，2月份仅有6家楼盘推出700多套房源；3月份开始复苏，一共有47家楼盘，推出了8400套房源，推房量多集中在中下旬。随着推房量的加大，市场的反应也在好转，但直至目前未有惊奇发生。

南京楼市的不温不火，并不妨碍两江板块的火热，尤其是江北板块，已经成为南京楼市的绝对供应主力和成交主力。以本周为例，根

据南京网上房地产数据统计，截至4月14日20:00，南京楼市当天共认购商品住宅99套、成交200套。除两江表现不错外，其他板块并无大的认购量，江北的石林中心城、艾菲国际等多家开盘造就了南京楼市银四的“复苏”。截至4月15日20:00，南京楼市当天共认购商品住宅186套、成交440套，与前一日相比，认购量大涨逾8成，成交量翻番，主要原因是江北板块独占鳌头，以98套遥遥领先其他各板块，虽然第二名江宁也有48套的好成绩，但仍与第一名江北有一定差距。截至4月16日20:00，南京楼市当天共认购商品住宅148套、成交238套，两江板块继续携手领跑楼市，江北板块的表现继续抢眼。

江北板块刚需盘火，豪宅更火

据相关统计数据，4月份江北板块约有18家楼盘推出4200套新房，占全南京上市量3成。继新城香溢紫郡和朗诗未来街区开盘之后，艾菲国际也于上周末开盘，一上市就捅破区域房价天花板轻松实现过万，大华锦绣华城、旭日上城本月也有房源上市。尽管其中一些楼盘价格出现了不同幅度的上涨，但销售仍然飘红。

在推盘涨价潮强势来袭的江北楼市中，作为江北核心浦口新城的豪宅标杆楼盘，雅居乐滨江国际一直备受关注。本周二，雅居乐滨江国际新领销许，即将毛坯发售，均价17999元/㎡，主推129-199㎡“君悦”系列，户型利于更多的改善客群置业。

据了解，“君悦”系列在打造上延续了滨江国际的3.0豪宅建造体

系，138㎡户型产品尤为亮眼。除了沿袭滨江国际一贯的双厅堂中轴气派排布，大开间、短进深的空间特点之外，作为全能改善型豪宅，更充分融合生活空间的舒适度与实用性，打造N+1灵动布局，拥有超高的使用率与赠送率，三房可随主人喜好随变四房。

记者从雅居乐滨江国际售楼处了解到，自从上个月底雅居乐滨江国际“君悦”组团的样板间公开之后，售楼处的来访量一直居高不下，蓄客量也明显激增。置业顾问告诉记者，“4月上旬，滨江国际的成交量和此前几个月的成交量相比，翻了几番，‘君悦’组团的面积在129-199平方米，新产品一推出，就在市场上引来好评如潮，还带动了不少大户型房源的成交。”

专家论市

中心城市仍是房产投资首选

4月13日下午，“2014年投资策略峰会”在雅居乐滨江国际酒店举办。国务院发展研究中心金融研究所副所长、博士生导师，中国银行业协会首席经济学家巴曙松，参会并发表了重要观点。

在他看来，在当前的房地产市场，政策变得简单，市场却开始复杂起来。“本届领导比较重视市场在经济发展中的直观作用，让市场去调节，不过多干预市场。然而，不同的城镇化阶段，以及一二三四线城市的不同表现，都会让市场变得更加复杂。”关于调控政策，巴曙松强调，预计中央不会再出台很多一刀切的政策，不会具体管控房价，地方自由决策的灵活度增大。

巴曙松以第六次全国人口普查得到的数据分析，一二线城市是外

来人口主要流向，但三四线亦有回流现象。“全国外来人口1.4亿，其中50个大城市就吸收了1.1亿，前10个大城市的人口就高达6100万。如果房地产投资不投在这些人口聚集的大城市，基本上感受不到房地产价值上涨带来的财富积累。”

巴曙松还向众多到场嘉宾分享了他的投资经。他认为，“寻找房地产投资机会，并不需要记住那些复杂的衡量指标，而是要看投资的房产项目所处的城市未来是否会有人口流入，如果有，那这个地方就对了。中心城市的就业机会、教育、医疗资源更加丰富。此外，还要把其中有开发能力的、管控能力的开发商识别出来”。巴曙松认为，这些是房产投资人需要把控的重要内容。



新品君悦发布以来，售楼处的买房人络绎不绝

记者调查

“雅粉”来袭：谁在频频入手江北豪宅？



老鼓楼卖两套老房换滨江国际 姜小姐最看中名校学区

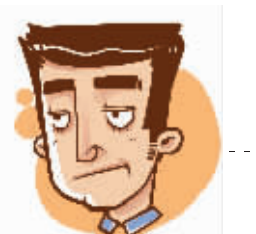
家住鼓楼区的姜小姐，在市中心有两套老房子，都是60多平米的两房，去年在雅居乐滨江国际推出大户型的标杆豪宅时，就对项目非常动心，但是由于大户型总价太高，只能无奈打消置业念头。

就在今年3月底，姜小姐得知雅居乐滨江国际推出了129-199

平米的“君悦”组团产品时，在样板间公开当天就去看了项目，并对138平米的户型一见倾心。姜小姐坦言，一直想置换一套好点的房子，在南京也看了不少豪宅，不过像这样高品质豪宅此前从未见过，全家人都对这里的环境与发展前景比较满意，“138平米的户型我特别喜欢，大开间、短进深，超高使用率和赠送率，功能齐全又实用的四房，很心动，所以我索性把手上的

两套房子都卖掉来置业。”

吸引姜小姐的除了户型之外，还有一个很重要的原因是雅居乐滨江国际的教育资源，“我在报纸上看到，已经有多家一流的名校正在跟雅居乐滨江国际洽谈中。主城区的学区房都是年代很久的老房子，居住环境跟这里根本没法比，在这里，就算以后生孩子三代人都能住得下，更不用担心孩子以后的教育问题”。



开发商老总悄悄置业滨江国际 老总最看重独一无二的高品质

除了正常的改善性客户青睐雅居乐滨江国际之外，值得注意的是，不少开发商同行也纷纷抢购雅居乐滨江国际。置业顾问透露说，不少开发商老总在购买滨江国际

时表示，“被打动的原因主要是雅居乐在项目打造上做到了极致，社区零坡道入户，4.2米车库，社区整体抬高6.4米、全球同纬度最美园林、室内3.6米超高层高，户户270°观景视野，这些在一般的项目中都极难见到，我们自己打造的项目都无法做到。”



参加投资论坛，“雅粉”顺带豪掷3000万 欧阳先生最看中收藏级豪宅

上周末，欧阳先生现身南京，豪掷3000万购买了两处雅居乐物业，一是雅居乐滨江国际项目，另一个是雅居乐长乐渡项目。

记者了解到，欧阳先生此行来南京的目的并非购置物业，而是来南京参加诺亚财富举办的2014投资策略峰会。在峰会结束之后，他

参观了雅居乐滨江国际项目，“从未见过园林景观这么好的项目，8万平方米铂金五星级豪华会所也让我震惊，我爱好收藏豪宅，这么好的项目在爱不释手，一定要收入囊中。”

欧阳先生在购买了雅居乐滨江国际项目之后，得知雅居乐在南京老门东还有一处名为“长乐渡”的皇城不动产，主动要求再去看一看，结果当天又定了一套明清别墅。

雅居乐的工作人员告诉记者，欧阳先生是雅居乐忠实的铁杆粉丝，并且是雅居乐旗下大客户俱乐部“雅尊会”的重要会员，他不仅追随雅居乐相继在成都、上海、广州购买住宅物业，还在云南、海南购买雅居乐的旅游地产项目，“像欧阳先生这样的客户不止一个，雅尊会的很多会员都是雅居乐的忠实粉丝，基本上会跟随雅居乐的脚步置业全国。”