



刚需比比看 单价相差三四千

仙林大学城or江宁大学城

毕业5年的小林近日准备贷款买房,看了地铁沿线的多家楼盘和一些二手房后发现,自己150万的总价预算在仙林湖只能买个90平方米左右的两房,在江宁大学城一带却能买到110-120平方米的三房。小林最中意的是仙林的样板房,但也十分希望能买个三房一步到位,因此十分纠结。选仙林大学城,还是江宁大学城?

现代快报记者 马文煜 实习生 赵雪



义务教育学区杠杠的

仙林大学城

江宁大学城

房价谷底期值得关注

记者调查发现,今年以来,仙林大学城房价上涨明显,仙林湖片区以保利罗兰春天、栖霞建设枫情水岸为代表的仙林湖区域新房价格达到15000-17000元/平方米的区间,以高科荣域为代表的仙林中心区房价则更高一些,高科荣域精装修房的价格已经达到17000元/平方米左右。仙林中心区,亚东城、东方天郡等成熟小区的二手房价格甚至超过2万元/平方米。

相比之下,江宁大学城房价则相对保持平稳。上周日,楼盘华菁水苑推出5、7号楼,共143套房源,面积也是82平方米、120平方米的刚需户型,均价为10300元/平方米,此价格可以说是“江北价”。在江宁大学城区域,比较有代表性的两家地铁大盘天正天御溪岸和保利梧桐语,售价在13000-14000元/平方米,与仙林大学城的项目相比,价格也要便宜不少。

同样距离新街口15公里左右,坐地铁50分钟左右可直达新街口,又同样是大学城物业,为何两个板块的房价有明显差距?

对此,江宁大学城一家楼盘的置业顾问表示,学区是主要因素之一。目前,江宁大学城周围的几个小区学区尚未落实,而仙林区域目前有南京外国语学校、南师附中仙林学校小学部、金陵中学仙林分校等名校资源,仙林湖商品住宅和亚东城等小区都是“学区房”;或者小区离南外很近,孩子入学十分方便。

江宁一家楼盘的营销总监则表示,与仙林大学城集中“爆发式”开发不同,江宁大学城的开发相对分散,早期的一些项目如宜家国际公寓、华菁水苑、万裕龙庭水岸等尚未完全售罄,这些项目由于拿地成本低等因素,价格比较低,也影响了整个区域的房价水平。“万科、保利、金地、高科、栖霞建设,加上刚刚拿地的新城地产集中在仙林湖进行开发,使得整个区域相对整齐,区域居住品质得到整体的体现。”该人士认为,目前在江宁,开发商品品牌程度能与仙林湖PK的,主要是进驻了朗诗、保利、雅居乐、新城的九龙湖板块。

虽然坦承购房人对区域认知有差异,但江宁大学城的开发商一致表示了对远景的信心。“江宁大学城的价值是被低估的,等红太阳、银城、招商的新项目面市后,价格肯定会有所拉升。它们拿地的价格都不低,红太阳的楼面地价超过了8000元/平方米。”

几家楼盘的置业顾问在介绍项目时也都提到,根据2012年政府部门公布的规划信息,江宁大学城后期将以教育、科技和创新为依托,整体打造成江宁教育功能区。整个规划区除了目前已建的12所高校

外,后期将配建18所幼儿园、8所小学、4所初中以及1所高中。这意味着,如果未来能建设多所新校并引进名校资源,江宁大学城板块的教育资源还是很有盼头的。一旦落实,业主也将迎来重大福音。

对此,有业内人士提出,现在有越来越多的开发商增强了配合政府引进名校资源的意识,比如麒麟的亿东城引进了游府西街小学分校,六合的荣盛龙湖半岛引进了金陵中学分校,如果未来在江宁大学城拿地的开发商能够在这方面多做努力,对已入住的业主和未来新业主都是件好事。

友情提醒

对于置业者来说,不妨根据自己的预算和实际需求等来选择置业板块。如果资金充足、对学区等配套急需的话,可以选择置业仙林。如果对学区需求不那么着急,倒是可以考虑趁相对“谷底期”在江宁大学城买房,等待规划利好兑现。不管如何选择,在买房时不妨多进行一些板块间和板块内的比较,选择最适合自己的楼盘。

高端巡礼

纯新盘长江会将开盘,业内号称南京“最高端” 楼市“天花板”来了 开盘价格却非“天花板” 会员价200万起,仅50套新房亮相

长江路上纯新盘再次传出消息称预计近日开盘。传闻一出,让本就广受关注的长江会更成焦点。开盘消息是否属实?而会员价200万起得到证实,高大上缘何转走高性价比路线?

4月初,网络盛传长江会报批5.5万元的高单价吓退了不少人,南京公寓“天花板”的头衔让众多购房者感觉心有不甘。紧随其后,相关报道又曝出长江会将不喊天价,会员价200万起售,这让“恐高”的购房意愿蠢蠢欲动。毕竟这是真正的新街口!与此同时,长江会也公开承认,首批推出房源仅有50套。

长江路“缺新”四年!

200万起非天价,城中客户热情盼开盘

业内有人戏称,长江会初期的火爆,其实不是因为产品,而是天时地利相助。离德基数步之遥的地段自然不必多说,而长江路上的新房断档已经整整四年,购房者长时间的需求积压,让长江会的出现毋庸置疑地引发全城围观。

此前业内外众说纷纭,揣测长江会的定价高度。不管猜多少,但是几乎所有人都约而同地认定必然是个“新天花板”!长江路如此“缺新”的情况下,谁都没料到,还能喊出200万的总价!

据长江会销售负责人称,会员价200万起的消息一旦被曝光,现场就咨询电话不断。对此,有销售员表示:“之前价格没确定我们也不好对外说,来的客户都做了至少500万的购买预算。200万起的价格一出去,我还没来得及通知他们,不少老客户就亲自跑来了。这些客户都给我下了“死命令”,开盘时间必须第一时间告诉他们!”当被问及具体开盘时间,长江会负责人告诉笔者,确系近期,预计本周,开盘时间将会先通知内部会员。

客户现场改主意:投资变自住! 房子打动人,会员服务更是亮点

大多数城中公寓因为投资回报够高,地段够好,渐渐已经成了投资客首选。虽然很多专家分析,“交通便利、配套完善、产品过硬,是投资小公寓项目要考察的基本点。而周边如果有星级酒店,将更会突出公寓的价值,未来会实现较高的租金收益。”长江会几乎完全符合专家们的投资观点,但是长江会的置业顾问却向笔者反映了一个有趣的现象:很多客户都是奔着投资来的,但是到了现场看完样板间,听完介绍,不少都改变主意,打算自住!所以现在长江会的客户反而是以自住的居多!

在销售现场的采访中,正好有位张先生刚刚参观完样板间,被问及是纯投资还是自住,该客户直言:“这么好的房子,我哪里舍得租出去。恒温恒湿纯氧这绝对是现在的最高标准,自己住普通房子放着这样的房子出租,那我也太对不起自己了!”长江会置业顾问解释道:像李先生这样的客户不在少数,自己手上绝对不止一两套房子,不缺住房,但是就想住得更更有面子,更舒服些。该置业顾问还强调:长江会的售楼处就参照以后住宅外立面搭建的,黑白线

条结合玻璃幕墙的个性设计方式,由国外百年品牌房企的御用团队Paul Davis + partners主创设计,还没进门就震住了不少客户。而内部空间也由PDP的创始人David主刀,完全和外立面一脉相承的前卫设计风格,爱马仕样板间让很多客户眼前一亮。长江会采用了玻璃幕墙系统、恒温恒湿纯氧系统、低碳节能系统、精装修空间整合系统、智能系统五大系统,实现科技化、人性化、时尚化的居住最高标准。

据悉,长江会已敲定的国际资源备受瞩目,其中,顶级会所管理专家CCA和全球中小企业联盟都是长江会以后的授权合作单位。而美国前纽约州州卿Randy A. Daniels在此前的长江会成立大会上正式担任了长江会会员组织的副理事长。据悉,长江会二期规划还将会有全新理念的高端购物广场,给南京带来新惊喜。

50套房源太少? 开发商称优先内部会员认购

客户急盼开盘,除了200万起的价格吸引,恐怕还有个原因就是推出数量有限:首批仅50套!虽然长江路上房源稀缺是众人所料,但是仅50套的数量对于长江路四年的等待,实在有点杯水车薪。据开发商称,

一期房源可以确定拿出销售的只有50套,而且200万起的价格也是只针对会员设定的。对于目前业内专家预测的抢购情况,长江会表示早已有应对之策。开发商透露,目前长江会会员招募情况良好,很多不愿意透露姓名的高端人士冲着中小企业联盟和CCA都加入了长江会会员组织,根据现在会员数量应该不存在抢购,肯定能买到第一批房子。但是对非会员来说,可以考虑先人会获得优先购买权,否则只能等内部认购后看情况了。对此,客户到底买不买?现场的张先生接受采访时说,自己是做生意的,如果买房还能和更多商务人士交流当然是锦上添花。所以不管房子买不买得上,先成为会员再说。看来高端项目的附加值,只要和高端客群的需求对得上味儿,客户还是会支持。

销售动态

长江会50-290㎡精装国际公寓预计近期首开,会员价200万起。

目前售楼处、样板房接受预约参观。

预约专线 84775588