

# 业内预计其住宅首开价仅1.2万/平米 万达茂来了？还是仙林湖的狼来了？

位于仙林湖的万达茂，刚结束奠基仪式，便传出住宅即将上市的消息。3906元/平米的综合楼面价，15栋的住宅体量，对整个仙林湖乃至大城东的住宅供给都将产生很大的影响，万达来了，到底是利还是弊？

现代快报见习记者 田倩

## 现象——综合地价仅为周边地王一半

目前万达茂已在4个城市落地，分别是南宁、上海、青岛和南京，据万达茂营销负责人介绍，相比于南宁、上海和青岛万达茂的体量，南京万达茂才是真正意义上的万达茂。

记者查阅资料后发现，仙林湖各项目地价成本差异甚大，金地湖城艺境楼面价为7863元/平米、保利罗兰春天为4592元/平米、栖霞枫情水岸则为5891元/平米，而万达拿下的楼面价仅为3906元/平米。不仅楼面价比最高者低了一倍有

余，而且万达茂的体量也更大，其一贯的开发和上市速度也较快。

值得注意的是，与一开始都纷纷以“万达来了”为噱头做宣传的做法不同，现在仙林湖的开发商已不再那么淡定，已出现仙林湖某知名央企拿出“一口价”特价房的现象，还有某房企准备拿出数套特惠房源开卖的消息，拥有地价成本优势的万达住宅的上市会不会引发仙林湖板块价格战？

## 回应——开发商称会参照周边竞品价格

目前来看，仙林湖周边价格大都在1.4万/平米至1.5万/平米之间，相比竞品的高楼面价，万达茂的住宅产品会怎样定价？记者采访了万达茂项目营销负责人和销售员，得到的回复都是“目前还不知道，会参照周边产品价格”。

根据对市场 and 区域竞品的分析，不少业内人士也对万达茂住宅的价格做了一些预测。南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远分析表示：“万达茂的商业体量比较大，整合算下来地块楼面单价也不算低，因此住宅价格也会参照周

边项目，不会高于周边项目价”。

新景祥业务发展与咨询顾问中心总经理王慧给出详细的预测：“预计万达茂住宅价格应在12000元/平米”，同时也指出，万达茂的住宅产品预计是弱于区域内品牌企业的住宅产品，主要原因有两个，其一，万达工期比较快，整个项目的形象、品质和施工质量方面一定程度上会弱于其他品牌项目。其二，因为是与商业相结合的项目，小区的物业管理，和物业品质会受到一定程度的影响。

## 预判——仙林湖的价格战已经悄悄拉开？

如果万达茂首次开盘真的选择低开，今年的仙林湖板块的价格走势将会如何？

“保利就是一个例子，在市场情况异常严峻的情况下，先发制人，利用‘万达空白期’一网打尽区域内需求客户，在这种高库存的情况下，大家已悄悄拉开价格战”，王慧也坦言，其实万达自己也在做测算，如果先纯做商业，现金流肯定不能达到要求，万达的商业是自持，且要在一年内开业，前期投入需求会很大，资金循环可能会出

现问题。在这种情况下只能依靠住宅和酒店式公寓，但是商业不先做起来，酒店式公寓肯定也不好卖，所以，万达为了快速抓住现金流，就必须先卖住宅。

仙林湖板块今年供应量大，高科、金地、新城都有不少存货量，再加上万达住宅的大批量上市，将会导致该区域整个上半年的价格都会处于平稳甚至下降的状态，世联行南京公司一位营销总监向记者表示。



资料图片

奇淳家居网 主办

中国·南京 第100届

# 家装/建材/家具/家电团购博览会

3.22 (本周日)  
9:00到场

错过今天再等半年

河西万达 希尔顿酒店三楼

江东中路100号 地铁2号线(康乐门大街站5号口)  
公交线路:江东万达广场: 7、37、39、57、82、161、186、312、803

开年免单

活动当天，众多工厂各抽取一名幸运业主进行免单，超低价格，前所未有。

大牌特价

活动当天，现场百款特价，低于市场活动最低价20%-30%，让您的装修一省到底。

装修补贴

网站装修专家为您砍价，并且为了使消费者利益最大化，凡是购买产品满5000元，网站为您补贴200元。

下单抽奖

活动当日，消费者下定一家订金即可有一次抽奖机会；下定两家即可有两次抽奖机会，以此类推。现场不定时抽奖。（抽中客户必须在现场，若未在现场则视为自动放弃）

退订无忧

活动当日所定商品，两个月内无条件退订，网站监督保障消费者权益。

凡同一小区业主组团5户参与团购活动，网站可以提供免费验房服务。验房热线：400-616-7488 阿汤

报名热线：400-616-7488

短信报名：13913931139

编辑姓名+小区名称+联系方式

网络报名：www.qeecn.com

报名QQ：4006167488

扫描二维码关注奇淳家居网  
即可获得1元抢购西门子开关资格  
活动详情微信扫码



东方邦太橱柜 东方雅仕II 原价10888元/套 特价8888元/套	杰森橱柜 集成厨卫餐 原价11800元/套 特价9888元/套	星厨橱柜 金属烤漆3米套餐 原价7999元/套 特价3899元/套	圣卡罗橱柜 圣卡罗橱柜 原价480元/米 特价108元/米	欧派木门 原价1680元/套 特价108元/套	世银实木工艺门 原价480元/套 特价79元/套	创想木门 原价1480元/套 特价98元/套	美国华卫浴 一对角阀 原价39元/套 特价9元/套	罗登卫浴 罗登卫浴 原价129元/套 特价99元/套	欧宝地板 罗曼诺克系列 原价179元/平米 特价95元/平米
马德兰地板 实木纹系列 原价186元/平米 特价99元/平米	圣德卫浴 30*30地址通瓦 原价17.8元/片 特价4.88元/片	法诺亚瓷磚 30*30 原价15.8元/片 特价1元/片	东旭吊顶 集成换气扇 原价680元/台 特价58元/台	顶美吊顶 30*30集成吊顶 原价799元/台 特价32元/台	西门子开关 12只套餐 原价366.4元/套 特价99元/套	名仕壁灯 原价39元/套 特价8元/套	秀柔窗帘 高精密印花窗帘 原价230元/米 特价33元/米	志康卫浴 原价120元/米 特价8元/米	爱慕家纺 海姆球系列 原价70元/个 特价20元/个
新勃门窗 凤帽777 原价338元/平米 特价288元/平米	斯林百兰床垫 原价10800元/套 特价4000元/套	欧仕格 牛皮纹N003 原价12900元/套 特价499元/套	百福旺时移门 实木源纹板+铝 原价488元/平米 特价78元/平米	美瑞杰 圆和淋浴房 原价1600元/套 特价83元/套	新勃集成灶 原价900元/套 特价600元/套	华特厨房电器 E6078+E6810 原价5200元/套 特价2499元/套	绿之堡卫浴 微单滤芯系列 原价98元/套 特价58元/套	沁池净水系统 原价800元/套 特惠免费，仅收190元安装材料费	阿曼斯淋浴房 原价1800元/套 特价918元/套

参与品牌：东方邦太橱柜、杰森橱柜、星厨橱柜、圣卡罗橱柜、欧派木门、世银木门、创飞木门、美加华卫浴、罗登卫浴、欧宝地板、马德兰地板、圣德保瓷砖、法诺亚瓷磚、东旭吊顶、顶美吊顶、开关、名仕壁灯、秀柔窗帘、艺家软装装饰、德国爱德德晾衣架、新勃门窗、焯洁门窗、斯林百兰床垫、欧尚格牛皮软床沙发、百福旺移门衣柜、美瑞杰淋浴房、朝时不锈钢厨房、华帝厨房电器、绿之堡瓷磚、沁池净水器、志佳冷暖、我乐装饰、纳美装饰……

报名截止时间：3月19日 晚上10:00