



上月底称售罄，如今却仍有30多套可售

上周末，记者走访了位于麒麟新城的3家刚需盘。其中一家楼盘在做活动，现场有数十组客户，一位置业顾问告诉记者，“4月份以后，我们的来电、来访都有所提升，周末的来访量能达到百余组。”另外两家紧挨着的楼盘来访情况也不差，现场均有10余组客户在看房，均价都在12500元/㎡。“我们不久前刚开盘，卖得很好，在售房源位置较好，价格比之前高一些。”其中一家楼盘的置业顾问这样告诉记者。不过据一位现场的老业主透露，实际上这家楼盘还有一批11000元/㎡的房源。在记者的追问下，置业顾问给了肯定的答复：“是有几套特价房，11500元/㎡左右。”

自3月底以来，楼盘热销7成甚至日光的消息屡屡传出，那么真实销量到底如何？通过查询南京网上房地产数据，记者抽样调查了15家刚需盘的真实销量，发现接近或超过7成销量的仅有6家楼盘，其中3家的总推销量未过百，所以去化率高；不足5成去化的则有4家。以新入市的两家纯新盘为例，海赋尚城3月27日推出264套房源，开发商当时宣称热销7成，而截至记者发稿时，网上房地产显示

自3月底以来，一系列利好政策让楼市欢腾一片。国家统计局数据显示，3月南京房价止跌回升，环比上涨0.2%。而南京楼市热销声更是不断，甚至不少售楼处因为项目卖得好而宣称后期要涨价，那么真实的情况到底如何？

现代快报记者 戚海芳

## 记者抽样调查15家“热销”刚需盘，仅6盘销量过7成 多家“热销盘”名不副实？

仅售出117套，去化不足5成，此外，位于江宁滨江的某盘3月29日推出了140套房源，当天宣布接近售罄。不过时隔23天，网房显示该盘尚有31套房源可售。

此外，记者还发现了一些楼盘早就领取了销许，却隔了两三个月之后才推盘。桥北某大盘的两栋房源4月4日就领取了销许，售楼处表示月底会正式推盘，然而网房却显示，这两栋楼已分别有1套房源被“认购”。

### 多家刚需盘的“起售价”越来越有诚意

3月份南京房价止跌回涨，让不少购房者显得颇为紧张。根据南京某网站统计，在主力在售的百余家楼盘中，与去年12月相比近30家楼盘房价有所上涨，其中最大涨幅为6%左右，为江宁的新城玖龙湖，涨幅在1000元/㎡。仙林板块的涨幅最大，金地湖城艺境、新城香悦澜山等楼盘在万达进驻等利好下上涨500元/㎡左右。相较而言，其他板块的涨幅较为有限，威尼斯水城等江北6盘整体房价涨幅在1.16%。据业内人士分析，自3月份以来楼市利好频现，尤其是地铁3号线的正式通车，促使桥北与江宁九龙湖板块部分楼盘出现了200-400元/㎡的微涨；此外，仙林湖万达进驻的利好也促进了板块房价的微涨。“不过这些利好只是局部的，

不具有代表性。真正的回暖，是量价齐升，目前不少楼盘的房源成交难度在降低，但并不能算好，房价只能维稳。”

值得一提的是，近期板桥、江宁等刚需板块还有一批“低起售价”房。江宁大学城板块的某老盘宣称“11000元/㎡起售”，与板块内在售精装盘14000-14500元/㎡成交价相差不多。记者了解到，目前该项目因为100㎡以上的户型较多，所以大部分房源实际成交价都不过12000元/㎡。位于板桥的金域华府继去年年中之后，则再次打出“9999元/㎡起”旗号，该盘实际成交均价在11000元/㎡，置业顾问表示“10000元/㎡左右的房源也有二三十套，不过都是120㎡的。”而该板块内的价格也一直较为稳定，宋都南郡国际的高层房源价格在12000元/㎡左右，富力尚悦居之前因销售不畅“精装改毛坯”，房价由15500元/㎡下调到了如今的14000元/㎡。

### 专家观点：短期内整体涨价的可能性很小

截止到4月21日9时，网房显示，南京商品房库存量为51920套，库存进一步滑落。此外，据记者统计，4月至今成交了4235套房源，日均近212套，对比3月日均168套有了明显的提升。然而在新增上市量上，4月依然低迷，截止目前仅有17家

楼盘推出2700套房源。上市量的低迷，也让不少业内人士并不看好房价上涨。

蓝风机构副总经理翁忠平表示，“只有等到手中存货整体去化较好时，开发商才有涨价可能。”在他看来，真正涨价的楼盘尚属少数，短期内整体涨价的可能性很小。“随着5、6月份新房供应量的集中爆发，去年拿地的开发商将携不少纯新盘低价入市，在新盘冲击下，涨价也就无从谈起了。”南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华表示，“目前南京市场仍以去库存为主，市场供需基本保持平衡。市场向好，不排除一部分开发商会通过涨价的手段来刺激买房人出手。”不过他也提醒开发商慎言涨价，“除非产品品质提档升级，性价比合理，否则购房者不会轻易接受。”

### 互动方式



互动热线

025-84783461



互动微信

南京买房

关注微信号，分享新鲜事，好礼等你拿

## 置业理财

# 五一大促在即，听说滁州1912豪放“送钱”！ 全球顶级购物中心，享超17%年化收益

购物还送钱?!近日“滁州1912五一送钱”活动引起热议!是新噱头还是真实惠?现代快报带你且看且分析!

### 购物越多赚得越多 买奢侈品竟然比南京还划算

随着“五一”节的临近，各大商业体也纷纷开启了“五一模式”。作为以时尚创意街区著称的1912，此次滁州1912项目的一五一活动更是别出心裁——折后再送钱?!据悉，五一期间，市民可以享受到奢侈品惊爆折扣（购物中心内PRADA、GUCCI、FENDI、MIUMIU等奢侈品牌，天梭、浪琴表、Dior、CHANEL、ESTEE LAUDER化妆品等）、服饰鞋类全场折扣等优惠，折后最高满500元再返100元无门槛消费卡，多买多返，上不封顶。“简单来说，就是越买越赚钱，折后再返

钱，积分还可以赢大礼。”这对于市民来说，无疑也将是一场购物盛宴。而不少南京市民也将小长假的购物场所定在了滁州1912，让五一到滁州1912消费成为更有趣更划算的体验。

同时，在文艺气息上，滁州1912也丝毫不输南京，本周日民谣弹唱会《看见》也将在街区上演，为大家带来清新吟唱。

### 全球顶级购物中心 超17%年化收益错过不再有

滁州1912是1912集团继南京1912、无锡1912、扬州1912、苏州1912、江宁百家湖1912、常州1912、合肥1912之后启动的第8条主题文化商业街区，也是1912集团首个战略3.0版本（BLOX）商业作品。项目总建筑面积约9万平方米，划分为4个功能片区、3个主题广场，集合了主题街区、精品购物、国际院线、儿童乐园、酒店超市。项目引进了160多家国际、国

内知名品牌，其中包括皖东最大的室内儿童中心、滁州第一家奢侈品集合店、滁州第一家也是唯一一家拥有中国巨幕的中影影城、滁州最高端的香水与化妆品集合店、滁州最高端的手表集合店等等。

“首批入驻滁州1912购物中心的98个品牌，其中48个为首次进入滁州；98个品牌中的70%来自南京德基广场、金鹰、银泰等国内顶级购物中心”，据项目相关负责人介绍，随着街区人气越来越旺，现在人们对于滁州1912理财商铺的关注度也是越来越高，“我们现在又涨租了，各种利好都使得商铺部分现在一铺难求。”

### 理财型黄金小商铺 首付10余万投资无压力

那么投资一套滁州1912街区商铺，到底要多少钱呢？

这样一套地段好，运营佳的商铺首付才10多万。刚购买过商铺的徐女士就

算了笔账，她首付10余万买的这套商铺原价格是30万左右，开发商终身包租，前10年按每年总价8%的固定金额返租给购房人。到了第10年，自己也可以将商铺卖给开发商，回购价为未减免时的30万，这样算来，购房人实际投入为首付加10年利息，实际收入为30万加上前10年的返租，资金年化收益超过17%。这样的收益远远高于目前市场上在售大多数理财产品。而在风险性上，由于滁州1912街区只出售20%，80%自持，本身就是最大的担保方，投资风险几乎为零。

### 独家优惠

凡现代快报读者，下定即可享独家特别优惠及精美礼品一份。

您可乘坐现代快报周末免费看房车前往售楼处，或自驾前往（自驾读者可享受交通补贴）。

24小时报名热线：4001881912

## 房企播报

# 瑞安翠湖山南艺首度亮相 文艺大咖激辩“东方美”

4月16日下午，在南京艺术学院美术馆，被誉为“中国最具创意地产商”的香港瑞安为其首进南京的第一个项目“瑞安·翠湖山”项目举办了一场低调的项目发布会，同时也拉开了“瑞安寻找东方美文化系列活动”的序幕。这也是该项目和香港瑞安品牌在南京市场的首度亮相。

此前，瑞安·翠湖山凭借“歌词营销”在南京市场引发波澜，而这幅位于牛首山南的土地，更是自亮相以来就故事不断，历经锋尚、万通两位主人后，终于被香港瑞安收入囊中，并正式以“翠湖山”低密度住宅的身份，重新走向南京市场。

### 腔调十足的文化秀 选择南艺“寻找契合点”

活动由南京广电集团新闻主播周学担纲主持，南京大学美术研究院教授聂危谷、南京师范大学书文化研究中心主任朱赢椿、翠湖山项目建筑设计单位北京天华建筑设计有限公司副总建筑师傅明程亲临现场，他们分别从国画艺术、装帧艺术设计、建筑设计角度，表达了对“东方美”的独特理解。

从香港总部前来南京参加此次发布

会的瑞安建业执行董事王胜泉先生表示，选择南艺举办项目新闻发布会，是希望通过南艺的艺术气息，向外界传达项目小众稀缺、唯美尚文的建设理念，“也希望能够寻找找到认同项目理念那部分低调、品位独具的客户。”

### 现场售楼处五一公开 “新自然主义”实景将现

在现场解析“东方美”的前世今生后，瑞安·翠湖山将如何通过人居开发的形式，实践东方美的理念，成为现场嘉宾

们关注的热点。尤其是近来传出“牛首文化休闲旅游度假区”正在加紧建设，一期工程中的佛顶宫、报恩新塔有望在今年揭开面纱的消息。作为距离牛首山景区最近的瑞安·翠湖山自然广受关注。

瑞安建业相关负责人透露，项目现场展示中心将在五一期间就正式对外公开，届时将举办“薰衣草节”活动，为“春游牛首”的市民提供春游新去处，同时也将开始接待有意购房的准客户们。至于项目正式公开时间，则预计会在下半年，“新自然主义”成色几何？160㎡叠院能否打动客户？到时就会见分晓。（杜磊）