

# 久违了,老城三大板块新盘井喷上市 百万级房源回归主城?

近年来,由于在售楼盘稀少且分散,老城置业的热度明显逊色于新城。不过,今年下关滨江、城南、城东三大老城板块有望逆转楼市。三大老城板块新盘将集中爆发,改变以往楼盘单打独斗的局面。值得一提的是,在成熟的老城板块,有的楼盘凭借老城稀缺资源,房价或捅破区域天花板,而也有楼盘,主攻主城小户型空白,打造出主城难得的总价百万元新房。

现代快报记者 杨晔



漫画 雷小露

## 老下关

主打65年产权住宅  
小户型总价低至百万元

提到老下关的滨江板块,大多数购房者能够想到的置业楼盘便只有世茂外滩新城。而今年,老下关衍生出的新板块鼓楼滨江商务区发力,龙湖春江紫宸、证大大拇指广场、深业滨江半岛、中冶3号地块等新项目将陆续上市。不过,该板块内多为综合体项目,其住宅产品为65年酒店式公寓。

龙湖春江紫宸项目将于近期首次开盘,推出79平米两房、95平米三房和110平米三房户型,为65年产权住宅。据项目负责人透露,首批房源整体均价或在21500元/平米,部分79平米房源的折后价能达到18500元/平米。综合体项目证大大拇指广场,项目的首批房源也将推出65年产权的住宅产品,不过,证大大拇指广场的户型定位偏小,据项目负责人透露,项目65年住宅产品户型面积都在40-80平米,其中40平米的房源总价将控制在百万元左右。深业项目负责人透露,深业项目会在证大大拇指之后上市,推出面积段在60-80平米的65年产权住宅。而滨江板块最大的“地主”中冶下半年也会有新项目推出,为85-115平米面积的小高层产品。

“从面积和总价上可以看出,鼓楼滨江几个楼盘的定位各有不同。世茂外滩新城房源总价在250万以上,面向改善人群。龙湖春江紫宸房源总价则在150万-250万之间,更偏向刚需、刚改类人群。证大大拇指广场户型更小,总价或在100万-150万之间,更适合青年置业以及投资。可以说,鼓楼滨江板块的产品多元化,符合各类置业人群。从整体区域格局上看,楼盘与楼盘之间的竞争力不会太强,相反,楼盘之间的合力性更强。”鼓楼滨江板块的一位开发商营销负责人分析表示。

## 老城南

多家新盘6月集中上市  
久违的价格战或将打响

受困于大校场机场的搬迁,城南板块的新盘开发沉寂了很长一段时间,甚至一度进入了空白期。今年,随着大校场机场搬迁时间的临近,城南板块迎来了久违的上市潮。保利堂悦、万科尚都荟、复地宴南都三大纯新盘都将于6月前后开盘销售。

复地宴南都预计6月推出97-140平米的毛坯房源。据置业顾问透露,价格预计不会低于20000元/平米,均价或在21000元/平米。与其一街之隔的保利堂悦,也会在6月左右首开,推出85-160平米的精装房源,价格或比复地宴南都高出3000元/平米,在24000元/平米左右。同样,万科尚都荟将推出户型80-135平米的精装房源,参考目前万科九都荟24000元/平米的售价,万科尚都荟的价格也会在25000元/平米上下。

“城南卡子门一带无新房可售的状态已经维持了很久,三大项目首批上市量会消耗掉一部分城南自身区域内的改善需求人群。不过,城南的这几大新项目,产品面积段以及定位同质化比较严重,而且上市时间相对集中,三大项目后期销售竞争会比较激烈。”城南一位楼盘负责人表示。

另外,除了城南卡子门板块,今年下半年城南小行板块,还会有德盈YOUNG和金浦翡翠谷两家新盘上市。其中德盈YOUNG项目只有60.77平米两种户型,填补了城南小户型市场的空白。由于户型面积小,德盈YOUNG将成为主城稀缺的百万房源,据了解,德盈YOUNG的60平米房源,价格会在130万上下。

## 老城东

低密度洋房集中上市  
或捅破城东房价天花板

老城东板块近年来也是不温不火,仅紫金华府、复地御钟山等个别楼盘在售。尤其是紫金山板块已经断货多年。去年国土局挂出一批城东稀缺宅地后,遭到众多房企的争抢。其中,五矿拿下的钟灵街G53宅地,15455元/平米的成交楼面地价刷新了城东的土地楼面价纪录。

今年城东的几个新盘五矿晏山居、大发融悦、世茂招商语山,将陆续上市,城东将迎来一波低密度洋房上市潮。据了解,五矿晏山居规划打造多层和小高层产品,户型在140平米以上,为山居院墅产品。前期大发融悦刚刚公开接待中心,据了解,大发融悦产品规划为6-8层的花园洋房,项目主售88-130平米的户型房源,以及部分88、110平米的复式户型房源,预计在今年第四季度开盘。位于金马路附近的世茂招商语山则打造6层高的墅景洋房,首批上市户型面积在90-120平米。

“城东是南京传统的豪宅板块,去年五矿、世茂、大发等开发商拿地的价格并不便宜,这一批新盘上市,其价格将是下半年市场上的一个关注热点,五矿的项目有望刷新城东楼市的天花板。”业内人士分析。

## 起名字也是个技术活!

名字里有生僻字,购房人贷款成了麻烦事

近日,市民苏积韦(化名)买了一套商铺,结果去银行贷款的时候却被告知因为曾用名里有一个生僻字,导致银行无法查到他的贷款记录,无法批准其贷款。这让苏先生哭笑不得。

现代快报记者 杜磊

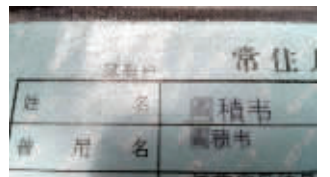
名字里有生僻字  
银行无法核实信用情况

近日,市民苏先生在滁州1912买了一套商铺,“首付11万,剩下的11万我本来打算通过银行来贷款”,苏先生告诉记者。可是他万万没有想到,因为自己的曾用名里面的生僻字,银行贷款被“卡壳”了。

苏先生说自己原名苏积韦,由于积是个生僻字,大多数词库里都没有,给他日常生活带来了很大麻烦,所以2013年的时候他把名字改成了现在的苏积韦。没想到名字都已经改了,这次来银行办理贷款业务还是出了岔子。

据悉,银行系统试图用苏先生的曾用名去查询他此前的贷款记录时,却发现银行系统怎么都打不出来这个生僻字,因此也就无法查询到苏先生此前的贷款记录、银行流水等相关情况。“银行说我之前的信用情况无法核实,无法批准贷款”,对此,苏先生一筹莫展。

为了顺利贷款,通过与银行协商,苏先生写了自己的情况说明



苏先生的户籍卡显示了他的曾用名

明,再由银行工作人员向上级汇报申请批准贷款,“我现在还在等银行方面的通知。”

玄武区派出所:  
可去原籍地相关部门拷贝

谈到自己的名字里为什么会有这个生僻字,苏先生也很无奈,他说自己的名字是按照族谱取的,轮到他们这一辈刚好是积字辈。他告诉记者,从小到大,因为名字里的这个生僻字自己遇到很多麻烦事,“以前去办理银行业务、户口方面的相关事情,也有很多地方都打不出来这个字,但有时候人家用手写或者拼音就替代了,没有像这次这么较真的。”也正是由于生僻字带来的这些麻烦,苏先生在两年前做出了改名的决定。

对此,记者也采访了玄武区派出所的户籍管理人员,他建议市民在遇到此类情况的时候,可以去原籍地办理身份证或者户口的派出所将名字里的生僻字拷贝出来使用。

## 置业汇

### 新政后南京首现“排队买房”现象 万达茂御湖仕家首开四小时售罄



万达茂御湖仕家开盘现场

5月23日上午,备受业内关注的仙林湖万达茂御湖仕家首次开盘,吸引数千人到场抢房,首期约500套80-132平方米房源,4小时全部售罄。这一数字不仅刷新了南京单盘日销纪录,也创下了楼市又一神话。

开盘当天,上午8点不到,万达茂展示中心外广场已挤满了2000-3000名焦急等待的意向客户。而万达茂当天首开的是1号和2号楼住宅,共计近500套,开盘4小时后,御湖仕家销控表全线飘红,所有房源一售而空,还有很多人为没有买到房而懊恼叹息。

成功买到105平米户型的王阿姨喜不自禁,“万达投资150亿打造的全新世界级旗舰品牌,还要修建室内文旅主题公园、万达广场、国际商业街等多种顶级业态。买万达茂御湖仕家的房子,以后一家人逛街、购物也方便,还有大型游乐场所,不用出门就能享受这一切(吃住游购娱)了。”

市民李先生则更在意环境与教育配套:“这里不但有南京第二大湖景城市公园——仙林湖,更是有龙王山、灵山、鸡笼山环绕在侧,有双龙朝圣之势,是个好地方。周围交通、教育这些配套也齐全。地铁2号线、马上开通的4号线、规划中的15号线都能到这

里,以后出行很方便。金陵中学仙林分校中学部、小学部就在旁边,小孩儿上学也方便。并且,周围有南京大学、南京财经大学这些高校,人文氛围也好。”

来自浦口的李先生说起万达茂来兴奋不已,“这儿(御湖仕家)的景致园林用的是咱们南京本地特色金陵灯会、云锦、雨花石这些元素,感觉亲切;还有,万达茂建筑有品质,建筑立面采用的名贵石材、配置密码锁的钢木装甲防火门、断桥铝合金外窗、五星级入户大堂,真是走心的开发商;万达茂御湖仕家高效的智能化社区安防系统、24小时贴心物业服务,住得也放心。听说万达和万科也已经展开合作,相信以后万达引进万科住宅方面的优势之后,万达茂御湖仕家无论是自住还是投资都将是绝对超值的选择。”

有业内人士分析,万达茂御湖仕家热销背后的真正原因:融汇城市优势资源,成就国际人居典范。据悉,为回馈客户对万达茂御湖仕家的追随和厚爱,万达茂御湖仕家将于6月加推。(杜磊)

## 地产大腕把脉新城区商业地产发展前景

由亚太商业不动产学院师生会主办的关注新城区商业高峰论坛近日在江宁召开。据活动发起人,江苏兴地集团美利广场项目负责人花国平介绍,老城区商业饱和,商业重心逐步倾向新开发区域。从都市菜园到泰乐城养老结合的社区商业,三公里范围内仅五万人口的花生唐到面临调改的百家湖1912街区……推动南京新城区商业健康有序地发展是本活动主旨。

亚太商业不动产学院院长朱凌

波提出,新城区商业和老城区商业还是有不同的,老城区可以叫复兴、提升、转型、升级,新城区要重塑,要建立一个完全全新的运营商业模式。对新城区商业地块的价值和新城区商业的建设,苏州圆融吴志唐发表了看法。苏州圆融社区商业入驻之所以得到了政府、新加坡的重视,是因为解决了“三个来”的问题:怎样让他来?怎样让他第二次来?怎样让他常来。从经营的角度上推崇回归商业的本质。

针对江宁百家湖区域的商业发

展,南京景枫中心副总裁吴正梅就目前企业运营进行了分析,提出商业物业的开发,是在指导下去开发,而不是说建出来指导去开发。对于新城区,中国与国外是完全不同的两个体系。南京问策商业董事长苏晓晴提出,中国最大的问题就是办住两地化,定位应该从切合居民基本生活入手。中国商业地产,一开始叫设计导向型,然后是开发导向型,现在进入到了应用导向型,再往后去一定是金融产品。

金楼市互动方式 南京买房 84783461