



当河西房价还在“2”字头徘徊的时候,城中不少项目的价格已经在“3”字头,甚至是“4”字头左右徘徊。如今,随着宏图上水云锦、金隅紫京府以及仁恒江湾天成的推新,河西房价一举从“3”字头直奔“4”字头,并且在市场上屡次获得热销。

相比之下,不少城中的楼盘仍保持着“3”字头价格,甚至部分楼盘价格还出现过回落。在河西高价盘热销的背景下,拥有相似单价以及面积段产品的城中楼盘近期的销售情况又如何呢?

现代快报记者 杜磊

同是高价盘境遇大不同? 城中市场呈现冰火两重天

现场: 城中楼盘销售冷热不均

记者了解到,主力面积在280㎡左右的斯亚首府目前均价在26000元/㎡左右。置业顾问透露,项目近期的销售情况与此前相当,“7、8月份大概销售了20套左右的房源”。不过从网上房地产的数据来看,该项目从2011年10月领取销许至今一共销售44套。对此,置业顾问表示,还有一些房源在走解压程序,上传速度滞后,“目前我们一共销售了大概70-80套房源。”

另一方面,目前均价在34000元/㎡左右的龙蟠中路某项目坦言最近的销售成绩不算很好,“4月份到现在一共卖了4套房源”。对比河西已经冲“4”的房价,现场置业顾问有些郁闷,“我们就在市中心,价格真算低的了”。此外,远洋国际中心也表示,在7、8月份销售了1个多亿的成绩,比此前有些许提升,“不过这和河西市场的热度没有多大关系”。另外,均价在28000元/㎡-29000元

/㎡的京门府销售成绩也很平淡,置业顾问透露的数据是月销售成绩在5套左右。

不过也有楼盘销售火爆,面积在143-197㎡左右,折后均价42000元/㎡的金基尚书里在7月底加推的70套房源很快就全部售罄,“今年已经卖了300-400套房源,但我们主推的是复式产品,和城中其他项目以及河西项目都不具有可比性。”置业顾问表示。

分析: 规划、产品缺陷制约销售

为什么城中的改善楼盘卖不过河西产品,又为什么会出现这样冰火两重天的市场局面?对此,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,从板块上来说,城中既具有地段的稀缺性又具备配套成熟的优越性,但是和河西板块相

比,其改善产品也存在明显的不足。“一方面,河西的规划起点要更新更高,因此板块的成长性也要更好。相比而言,城中板块的发展空间已经不大。另一方面,从地块出让的角度来说,河西都是新出让地块,享有全新的规划,同时受到的制约比较

少,楼盘本身的打造空间也比较大。而城中楼盘受到地块限制,多是酒店式公寓或混合产品,很少有纯住宅产品,同时受到的规划制约也比较多,这就影响了住宅立面以及景观等。第三,城中不少改善楼盘都是由中小开发商打造,其产品打造能力一般。而

河西则聚集了很多的品牌开发商,其打造的项目自然更受期待。”

不过孟祥远也坦言,3万-4万元/㎡的价格对于城中板块来说,本身是足以支撑的。“如果有品质好的地块,开发商也靠谱,卖到4万元/㎡以上也不稀奇。”



金隅紫京府月底“被开盘”

报批均价33000元/㎡ 开盘优惠或只有3个点

8月26日下午,金隅紫京府在售楼处现场公布将在本月底推出一期4号楼的楼王产品。南京房地产开发有限公司营销总监贺天啸表示,他们原本的计划是首次开盘后持续顺销,但因为客户太多,只能单独针对这批房源组织一次开盘,完全是意料之外的“被开盘”。在价格上金隅将稳健上扬,不会恶意哄抬价格,而是为客户留足增值空间。

升级版产品亮相 热门户型七个人抢一套

据悉,此次加推的04栋是整个一期的景观楼王。04栋共分东西两个单元,其中西单元24层,共96套,东单元33层132套。新房源在通风采光和景观效果上皆较为出色,西单元紧靠16000㎡的中央景观,这部分房源也是此次加推的重点,而东单元则预计在后期才释放优惠。

在户型上,此次加推共有五个户型,具体为135㎡四房、105㎡三房、108㎡三房、130㎡四房(分E1、E2两个户型)。其中最受关注的当属135㎡的四房两厅两卫,该户型被称为130plus,在此前热销的130经典四房基础上,主卧及阳台尺度都有大规模升级,增强了舒

适度。部分优质楼层甚至出现七八个客户抢购一套房的局面。而105㎡户型则是此前108㎡户型的变异产品,在阳台位置有细微差别,但受益于更出色的得房率表现。除了产品硬件升级之外,万科物业的睿服务也升级至2.0版本,预计以后也会在紫京府使用。

96套房源认筹情况已超200组 报批均价33000元/㎡

据贺天啸透露,目前认筹情况已经超过200组,项目将在8月31日晚通过现场集中摇号的方式开盘选房,率先加推96套房源。

在价格上,贺总则透露,04栋销许报批价格约为33000元/㎡,而优惠折扣则必然比首次开盘要

更低,“可能会在3个点左右”,他透露具体成交均价周一会有分晓。

贺天啸表示,对于金隅而言,他们有自己的定价策略和发展战略。他们希望在紫京府项目上实现“快速周转”,两年内清盘,同时加

快新项目的布局扩张。在这样的战略指导下,销售总额比销售单价的意义来得更重要。所以金隅是很希望团聚一批粉丝,跟大家一起分享城市发展的红利,追求长远的发展空间。

(杜磊)

東迎紫氣 城市新能量 风水大师解析河西地运之王

中国人重视风水,走遍大江南北皆然,近年所谓【城市能量学】也应运而生,南京大学教授,同时也是江苏周易研究会会长的李书有说,中国各大省市幅员辽阔,然而南京却是历史上最传奇的一个城市,不仅从古至今帝气甚旺,旺到连秦始皇都也惧怕三分;更有明太祖朱元璋把一生所有的风水能量,全都布局在紫金山,使得南京蕴藏天地财富密码的传说不断。

南京是历史古都,长期蒙上风水地运神秘面纱,权贵人士争相抢进风水宝地,希望自己创造的财富可以代代流传,因此南京楼盘向来比起其他一、二线城市要旺。放眼南京大城,最贵的楼盘不是在河西地区,就是在隔着长江获批为第13个国家级新区的江北新区,形成南京全新的地王区。

成功打造台湾士林官邸顶级商办名宅的乡林集团,向来以选址为第一考量。台湾乡林集团董事长赖正镒自有一套选地哲学,他认为离尘不离城、且不离山水自然景观哲学,对于南京风水之说也下了一番工夫进行研究。他指出,坐落长江畔扬子江大道的南京涵碧楼行馆,东迎紫气衔接中山路、汉中门大街的城市发展走向,同时又与未来潜力无穷的江心洲、江北新区对望,呼应左旺河西、右利江北的南京城市能量发展格局,最

主要地,注入涵碧楼专有休闲况味和极简建筑风格的私人酒店和办公大楼,势必为南京楼市掀开前所未有的崭新一页!

事实上,从高空俯瞰南京,率先映入眼帘的是金陵最高峰——紫金山,绵延7公里的紫金山如巨龙招展,紫气东来,过中山门,一路贯穿明故宫、总统府、新街口、汉中门大街,到长江之畔的涵碧楼,民国历史轴线由此绵延,这条黄金轴线的终点,正是南京涵碧楼行馆。

因此河西板块龙脉轴线上的南京涵碧楼行馆,尚未正式开盘但询问度已经相当高,预计推出100套精装私人酒店,分为「行政套房」与「总统套房」两大类,行政套房120平米,售价人民币576万起;总统套房则从190平米到250平米不等,价格从912万元到1200万人民币不等。

(杜磊)