



去年以来,由于麒麟板块有轨电车、地铁8号线、名校学区等利好配套一直悬而未决,麒麟板块也开始逐渐淡出人们视野。业内人士分析,受制于配套进展缓慢,麒麟板块的楼市发展已进入了瓶颈期。记者获悉,该板块核心区域近期已经交付了千余套房源,对于这上千户“新麒麟人”来说,目前板块的配套情况,能满足他们的生活需求么?
现代快报记者 马文煜 文/摄

遇上配套“空档期”的麒麟板块 值得抄底吗?



麒麟人民期盼已久的有轨电车已停工多时,工地长满杂草

实地走访

有轨电车暂停工,商业配套奇缺、名校未引入

市民罗先生于2013年底在麒麟板块的某楼盘买了一套房,在接到开发商的收房通知后,他告诉记者,由于周边配套不足,他暂不会考虑入住这里。“按照买房时置业顾问的说法,现在有轨电车应该已经开通了,名校学区也已经定了,门口也有很多条公交线路了。但我今天在楼盘周围转了一圈,发现和两年前没有什么变化,几乎是零配套”。

记者通过走访麒麟板块内的多家楼盘时发现,对接马群地铁站的有轨电车建设已停工多时,工地已长满杂草。区域内商业配套奇缺,便利店、小卖部很少,更没有大型超市或商业综合体,即便是白天,部分主干

道上的车辆也很稀少,街道显得十分空旷。一位小区保安告诉记者,从这里到市区,开车的话会比较方便,到马群地铁站只要11分钟。但如果乘坐公共交通,只能乘坐841路再换乘309路,但车的班次较少,最好打车。

而对于业主普遍关心的学区问题,今年8月,江宁区教育局虽然划定了竹山路中、小学作为富力城等三家楼盘的配套学区。但与业主原本预期的“名校”相距甚远,不少业主对这一结果表示很难满意。

“这一块的配套发展的确很慢,我们是前年以2.2万/㎡的价格买的这里,现在想以这个价格再卖出去,几乎非常困难”,富力十号业主马先生告诉记者。

房价现状

板块均价1.2万/㎡,配套稍好可卖到1.4万/㎡

就目前看来,麒麟板块的价格堪称全市的“谷底价”。

据记者走访,目前麒麟板块内主要在售的四家楼盘——启迪方洲、中南世纪雅苑、中海国际社区、银亿东城,在售房源均价大概在1.2万元/㎡左右。中海国际社区目前还剩不到百套95㎡、115㎡的房源,正在清盘。启迪方洲打出了1.1万元/㎡起售的价格,一套89㎡三房户型,折后总价只要110万左右,而银亿东城目前在售房源均价则更低,只有1万元/㎡左右。

“配套发展建设比较滞后,所以房价那么便宜,但过几年总会发展上来的。我们将会在今年内开通直达马群地铁站的社区巴士,帮助业主解决公共交通出行难的

问题”,启迪方洲的一位置业顾问告诉记者。

记者还发现,板块内价格最高的中南世纪雅苑,均价可卖到1.4万元/㎡,该楼盘将于下月加推100套精装修房源,价格甚至要卖到1.6万元/㎡,毛坯部分房源可能也要涨到1.45万元/㎡。

“我们和他们(板块内其他楼盘)很大不同就是,我们隶属于栖霞区,目前学区已经划定:小学是太阳城小学,中学是南京第一中学马群分校,另外配套的两所幼儿园已经建成。再加上我们靠花岗保障房片区非常近,其一系列商业、交通配套,我们的业主也可以共享”,中南世纪雅苑置业顾问告诉记者。

万达茂五度热销 购房人抢都抢不及



图为开盘现场

8月30日,万达茂在仙林新地酒店再次推出项目二期新品,544套房源在当天全部售出,成为名副其实的热销盘。而这已经是万达茂今年开盘以来包括商铺销售的第五次热销。

二期升级产品再度遭抢

开盘当天上午7点,仙林新地酒店人山人海,大厅被围得水泄不通。酒店服务员早已屡见不鲜,“万达茂一开盘就这样了,我们已经见怪不怪了。”据悉,很多客户已经是第三次来访。购房人钱女士坦言,自己光是开盘现场就来了两回了,售楼处更是去了无数趟,“前面一直都没抢到房,既然买不到,我就继续等”。购房人的热情使得万达茂在当日公开的是80-130㎡的住宅产品销售火爆。

万达茂是集文化、旅游、商务、商业、人居于一体的超级旗舰。项目一直强调建筑品质,生活品质,打造一个国际化典范社区。除了拥有万达茂的配套外,优质的品质更是客户追求的核心。事实上,项目二期在第一期产品的基础上做了更多升级:除了景观面的升级外,项目在户型功能空间上做了更多优化,通过设备平台、采光阳台、飘窗等多种形式增加实际使用空间,在有限的空间内确保更大的舒适度。部分楼栋结合仙林湖的景观优势更采用观光电梯的设计,保证移步易景,情随景生。

“折扇”形外立面惊艳亮相

项目一期日光,引起众多关注,8月22日,2015南京世界文化年在南京万达茂盛情举办,在开幕盛会上,以南京市花梅花结合栖霞区非物质文化遗产的折扇而打造的万达茂外立面,让现场多国大使看到后齐声称赞。

据悉,南京万达茂整合了设计团队来打造游乐园,同时,在内部将利用大量的高科技设备、大型电子、机械等特种设备,呈现出一个颠覆想象的都市生活画卷,以打造成南京新的文化旅游名片为目标。

此外,跨越国度,跨越种族,以文化为核心,以旅游为表,选择各国著名文化元素和符号,灵活打造的万达茂国际街,将融合英国、巴西、俄罗斯、埃及、美国、意大利、西班牙、德国、韩国、法国等世界各地的文化、餐饮,打造出原汁原味的世界风情街。除了文化的展示,更多通过体验场景加深对于各国文化的理解,让每一次逛街都是一场环球旅行。

(杜磊)

恒大翡翠华庭“购房送家私” 意欲提前引爆金九热潮

上周,央行再次放出重磅利好,决定自2015年8月26日起降息0.25%,9月6日起降准0.5%。这一轮降准降息后,购房者能够享受更低的利率,购房者迎来入市契机。近期,位于城北板块的恒大翡翠华庭正推出“豪礼提前享,购房送家私,高达20万”的购房优惠活动,意欲提前引爆“金九”热潮。

据了解,此次“好礼提前享,买房送家私,高达20万”优惠活动,所送家私均为知名品牌,包括:全友家居、水星家纺、双虎家私、索菲亚衣柜等,优惠力度相当之大!作为均价24000元/㎡的全地精装修现房,恒大翡翠华庭始终以集团“高性价比”战略为重要标准,严格遵循对市场的精品承诺,其“精品”包括:联袂园艺大师倾力打造3万㎡皇家园林,自建5万㎡国际街区MALL,打造全方位一站式的生活方式。社区内还配备3400㎡社区服务中心,340㎡双游泳池,240㎡儿童游乐园,12班品牌双语幼儿园……以及星级物管服务等。

恒大翡翠华庭凭借着“高性价比、高品质、高配套、双优学区”,在众多购房者之口中口相传,其主推的170-200平米精装四房、五房,更是能为购房者解决三代人的改善需求!

(威海芳)

麒麟科创园管委会:

有轨电车最迟明年通车 20万㎡商业今年底动工

对于配套发展的严重滞后,麒麟科技创新园管理委员会一位负责人在接受记者采访时表示,对于麒麟市民最为关心的有轨电车通车问题,其实目前该工程只剩不到2公里的轨道铺设未完工,现在已基本断定,通车时间最迟为明年下半年。

“有轨电车之前主要卡在两个节点,一是马群换乘中心的规划一直处于调整阶段,但现在最终规划已经形成,马群换乘中心的建设也已于近期动工;二是宁芜铁路路桥的搬迁工作,此前一直在与上海铁路局方面做协调,目前协调工作已经圆满结束,预计麒麟人民关心的有轨电车将于明年下半年正式开通。

关于其他配套落实方面,该负责人表示,麒麟板块从今年9月份开始,将会开辟两条新公交线路,分别由麒麟科创园开往下马坊地铁站与麒麟,并会对已有的公交线路做优化调整。在教育方面,除了市、区教育局引入板块内的公办学校外,管委会也在加大对高质量的私立、民办学校的引入。

此外,该负责人还表示,科创园板块内的启迪方洲项目,还自配建了一个20万平方米的商业综合体,预计将于今年年底动工,以满足居民的生活需求。

“虽然现在麒麟板块内的各项配套稍显不足,但未来我们将集中力量,吸引更多优质配套落户,对于买房人,麒麟板块肯定是个不错的选择。”该负责人表示。

业内人士:

目前是抄底麒麟板块的好时机

有专家指出,尽管麒麟板块现阶段遇上了配套“空档期”,但较低的价格与板块发展潜力,仍值得刚需人群与投资客入手。

南京新景祥房地产经纪有限公司总经理刘兆学表示,“麒麟板块目前均价只有1.2-1.3万/㎡左右,相较于江北,价格有很大的竞争优势。而从区位上来说,麒麟板块与市中心的直线距离仅有10km,加上以科技创新产业为导向发展前景,该板块巨大的潜在价值未来会逐步体现。对于购房者来说,以现在这个价格购入,不失为抄底的好时机。”