

## 重新定义南京楼市格局

### 传统刚需板块“脱刚”

# 100万总价只能置业“远郊”或“捡漏”?

“江北地铁全景两房68万起。”“总价135万,入住紫金山洋房。”“总价不过百万,置业南京主城”……

这是2013年南京楼市的楼盘广告语,在当时的置业观中,100万足以留在南京主城,万元左右的房源选择余地还很大。时过境迁,房价飞涨。三年后的今天,100万元想在南京置业则成了难题。

通讯员 西宝福 现代快报记者 杨晔



100万置业南京房源推荐(部分统计)

板块	楼盘	均价(元/㎡)	房源信息	总价(预计)
江北高新	新城花漾紫郡	14000	69㎡、79㎡、105㎡	100万起
江北高新	朗诗未来街区	13500	73㎡、78㎡、89㎡	100万起
江宁滨江	新理想家	8800	93-127㎡	80万起
江宁滨江	中铁原香颂	9000(预计)	79-126㎡	70万起
江宁禄口	银城蓝溪郡	13000	86-124㎡	110万起
江宁禄口	朗诗青春街区	11500	83.97、118㎡	95万起
板桥	明发浦泰梦幻家	14500	76、85㎡	110万起
麒麟	银亿东城	12000	75-120㎡	90万起

### 百万新房置业区域“趋远”

三年前,刚需选择置业的板块可以是江宁、江北两大板块,也可以是城南、城北、仙林。而随着房价的攀升以及地价的猛涨,曾经房价万元左右的板块,现在基本上都奔向了2万元/平米。比如江北板块,桥北涨到1.5万-2万元/平米,江浦涨至1.8万-2.5万元/平米。江宁板块,百家湖、九龙湖一带房价卖至2万-2.8万元/平米,仙林湖则卖至2.1万

-2.3万元/平米。

如今百万刚需置业的版图已被压缩至南京“远郊”板块。江北高新区板块,目前楼盘均价为13500元/平米,新城花漾紫郡、朗诗未来街区小户型房源总价可控制在100万元上下。江宁则主要集中在江宁最南片的禄口、滨江等板块。禄口板块,银城蓝溪郡、朗诗青春街区、招商依云郡、翠屏城等楼盘,售价为

9000-13000元/平米。另外,麒麟和板桥板块,还有个别楼盘可以“捡漏”。此外,百万刚需置业则要选择更偏远的地区,如六合、高淳、溧水以及仙林东等南京“边缘”地区。目前六合房价为6000-8000元/平米,溧水为6500-7500元/平米,高淳为5000-7000元/平米。仙林东宝华板块,目前售价为6500-8000元/平米。

### 置业建议:主城上班族不妨选择二手房

“目前南京的准入置业门槛普遍在200万元左右”,南京蓝风机构副总经理翁忠平说,而实际上能够承担200万元总价的购房者,其实已经算不上真正的刚需。单纯靠存款及工资去置业的刚需,在南京买房将越来越难。

“现在百万总价的新房源离南京主城都比较远,而且都是在一些新开发的区域,对于大多数在主城工作的上班族而言,生活、交通确实很不方便。这样的房源更适合在周边工作的人群。刚需买房建议从自己的需求出

发,城中的二手房也不失为一个很好的选择,相比而言,交通以及平时居住、生活都比较方便。需要考虑的是,城中的低价二手房多数是房龄较老的房子,在未来升值潜力上肯定不及新房。”南京某刚需盘的负责人建议道。

## 高不成,低可就

# 300万置业南京品质刚需盘

两年前,如果买房总价预算能有300万元,可选择的房源在南京基本上都可属于改善类房源。而如今,随着江宁、江北、麒麟、仙林湖板块的地价不断攀升,这些板块的房价也开始冲击2万-3万元/㎡,传统刚需板块已然卖出了曾经的改善价。而对于预算在300万元左右的购房者来说,现如今又有哪些好的选择呢?

通讯员 李廷会 现代快报记者 马文煜



200万-300万置业南京房源推荐(部分统计)

板块	楼盘	均价(元/㎡)	房源信息	总价(预计)
河西南	佳兆业城市广场	3.6万/㎡(预计)	87-144㎡	350万元起
江宁	万科翡翠公园	3.5万/㎡(预计)	87-144㎡	350万元起
城北	中电颐和府邸	2.4万/㎡(预计)	114-139㎡	270万元起
仙林湖	金地湖城艺境	2.4万/㎡(预计)	86-118㎡	200万元起
江北	世茂荣里	2.3万/㎡(预计)	89-180㎡	250万元起
城东	中垠紫金观邸	2.6万/㎡(预计)	90-110㎡	250万元起
城南	禹洲吉庆里	3.5万/㎡(预计)	89-115㎡	300万元起
城南	中南锦苑	3万元/㎡(预计)	87-111㎡	280万元起

### “轻改善”为主流 把握学区和规划是关键

相关业内人士表示,如果预算能达到300万,主要购房目的是以“轻改善”居多,例如为了学区,或是想要增加居住面积而进行的换房。纵观目前市场,能符合该价格水平的板块,主要还集中在高端新兴板块,例如河西南、鼓楼滨江、江北核心区等地,以及一些主城区内配套设施建设相对滞后的微板块,例如马群、迈皋桥、铁心桥等地段,价格基本上都在3万元上下。在选择上,首先购房者要确认购房目的,如果是为了学区,以河西南为代表的新兴板块由于均是后来引入的教育资源,例如目前基本确定的南外河西分校和河西外国语学校,会比较占据优势。但美中不足的是,新兴片区配套规划的

跟进速度会比较缓慢,购买时要注意未来规划和学区的不确定性。而如果是在马群、迈皋桥、铁心桥等地段置业,虽然环境会相对差一些,生活交通会比较便捷,但也要注意学区的不确定性。

### 刚需重镇纷纷“转型” 300万置业有得挑

2014年初,仙林湖、江宁九龙湖热销房源均价均在1.5万-1.6万元/㎡左右,以一套120㎡的三房计算,总价只需200万元不到。而进入2015年,上述刚需“重镇”市场逐渐火热。虽然传统刚需板块的房价不断上扬,但仍保持了3万元/㎡以下的均价。300万的总价在这些板块买房仍然有得挑。以麒麟、仙林湖、九龙湖等热点板块为例,300万总价在这些区域置业,不仅价格有较大优势,面积选择的空间也很丰富。

### 专家建议: 规避投资过热板块 江宁二手房选择空间较大

南京工业大学天诚不动产研究院执行所长吴翔华表示,对于有300万元预算的购房者来说,目前可以买到品质刚需或轻改善楼盘,但要注意的是,一定要规避投资过热板块,例如江北,因为目前已开始出现强烈回调的信号,此时入市,会存在未来价格下调的风险。“如果预算在300万元左右,可选择的楼盘还是比较多的,例如河西南的海峡城、马群的中垠紫金观邸。此外,也可以多去江宁看看二手房,大部分价格还在2万元出头的样子。但江宁目前美中不足的是公办教育资源较为稀缺,市民可以选择二手房+私立学校的置业模式。”

## 仅仅过了一年

# 500万预算的改善客已难再任性

如果你有500万,在南京能买到什么样的房子?根据数据,2013年,南京普通住宅均价最高的板块为城中板块的27925元/㎡,按照这一标准,500万总价在城中可以买到一套180㎡左右的大户型。而到了2016年,想要“任性”置业则没有那么容易了。

通讯员 朱晓黎 现代快报记者 杨坤



500万以上置业南京房源推荐(部分统计)

板块	楼盘	均价(元/㎡)	房源信息	总价(预计)
河西	仁恒江湾天成	44900	206-280㎡	925万元起
河西	宏图上水云锦	45011	115-143㎡	518万元起
城中(鼓楼)	金鼎湾如院	35000	153-239㎡	536万元起
城中(秦淮)	金陵雅颂居	41000	213-266㎡	873万元起
雨花台	长发都市诸公	38000	140㎡	532万元起
河西(江心洲)	升龙公园道	42000	122-340㎡	512万元起
城东	五矿晏山居	35000	140、165㎡	500万元起

### 高端置业不再随心所欲 500万河西买房没得挑

2015年上半年,位于河西中部的宏图上水云锦以及金隅紫京府首开,均价也不过3万元/㎡左右,500万总价在这些楼盘置业还都有户型可挑,但仅仅相隔一年,4月份推出新房源的仁恒江湾天成,凭借44922元/㎡的均价以及251㎡的大户型,总价都已在700万元乃至千万级别以上。相对来说,刚刚开盘的宏图上水云锦要亲和一些,折后均价近4.5万元/㎡,500万总价也只能买到100㎡出头的户型了。另一方面,预计在4月底5月初加推的金隅紫京府,虽然预计开盘均价4.2万-4.5万元/㎡,但由于有90㎡的小户型,为500万置业河

西提供了可能。

河西一家二手房中介表示,河西配套设施较好,二手房还是比较好出手的,特别交通再加上学区,如果现在新房价格已到了45000元/平米,未来二手房的价格一定会接近50000元/平米。而从安居客以及赶集网的数据来看,目前河西500万的改善房源的确比较难找。

### 城中、城东、城北或可选 房地产即将进入滞涨期?

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远认为,拿得出500万元购房的人,一年前在河西地区可以任意买四房,但一年后,河西配套齐全的四房售价至少都在600万-700万元。而在城中、城东、城北等板

块,500万总价的房源则还有得挑。其中,中航科技城预计5月中旬推出两栋洋房和两栋高层。参考1月项目36000元/平米的成交均价,部分中小户型的高层房源总价预计在500万元左右。金鼎湾如院预计5月份推出137-303㎡的产品,预计价格在38000元/平米以上。另外,中冶盛世滨江项目预计5月首开,放风价35000元/平米。著名财经作家郑作时认为,如果500万元在一个城市不能任性买房,说明两点:一是这个城市的房地产即将进入滞涨期;二是这是一个高流入型城市,不缺接盘侠。



欢迎扫码,提供楼市最新线索  
热线电话: 84783461

本版制图 雷小露