



新盘放风价超2.5万元/m²

青龙地铁小镇配套究竟怎么样?

今年年初,在南京首场土拍会上,中南、恒大分别以12728元/m²、12100元/m²的楼面价拿下了青龙山地铁小镇两幅宅地。据悉,两个项目分别定名“中南山锦花城”与“恒大龙珺”,并计划今年下半年上市。这也是青龙板块首次有住宅项目面世,目前业内预计该板块的房价将会突破2.5万元/m²,记者也于近期实地探访了该板块的配套情况。

通讯员 韩林 现代快报记者 马文煜 文/摄



目前青龙片区主要还保留着大片的农田和乡村住宅,商业生活配套几乎为零

行业动态

首开热销6亿 泰禾南京院子 创2000万元级 别墅销售奇迹

泰禾南京院子所处颜料坊地块被公认为南京2500年来城脉根基,5月15日上午,泰禾南京院子在细雨中迎来首次开盘,郭德纲亲传弟子赵云侠亲临助阵,50多位超级买家现身,竞逐23套臻稀房源,促成6亿天价成交额,地上成交均价11万/m²,当仁不让成为南京2000万以上豪宅销冠、南京单价之王!

2500年王者之地, 面世即已惊艳

泰禾南京院子盘踞老城南京。近年老城南几乎“零土地”供应,这更凸显出南京院子的荣耀与价值。南京院子坐落于内秦淮河畔,享十朝繁华之鼎盛;距夫子庙直线距离仅约250米,享有“天下文枢”之美誉,亦是500年政商文明交汇点。而项目所处颜料坊,明清时期为皇家织造云锦之地,商业会馆云集,成就了600年金陵盛世繁华。

泰禾首创,金陵唯一官宅门第

4月24日,泰禾南京院子全球盛典发布仪式,引来国际巨星成龙亲临助阵,轰动全城!泰禾集团董事长当天致辞时表示:“泰禾集团造院始于2003年,十几年来,着力在全国推动中式建筑、中式园林文化的复兴。匠人营国,大美中华。”精益求精的工匠精神,也正是泰禾多年来坚持的产品价值观。”南京院子在规划初期,邀约上百名国内一流建筑设计师历经数十轮精心设计研磨,反复修改建筑方案,终达完美,方破土动工。泰禾南京院子是泰禾集团师法北京恭王府建筑规制打造的金陵唯一官宅门第,蕴含着泰禾集团溯源中国美学所独创的庭院院落、静街深巷,对于江南住居具有开拓性意义。

幽深境界的家庭院落,重塑家族礼制

泰禾院子系规划灵感,来源于被称为“城市里坊制度活化石”的福州三坊七巷,这十条坊巷之间,保存着上百座明清古建筑,是我国“中国明清建筑博物馆”。南京院子取法三坊七巷,营制一河两街七坊八巷格局,拓宽了坊巷之间的幽深意境。各坊巷以吉祥寓意的绿植和云锦八大色系为主题精心营造,表达院子的诗意气韵和雅致意境。路面取法中式传统铺装样式,由工匠手工铺设完成。南京院子首开的坊巷为天香坊、修篁坊、紫云巷、葵黄巷,其坊巷名表达了国色天香、修竹掩映、紫气东来、葵黄碧彩四种文意盎然而又吉祥福安的居住境界。择芳邻而居,不出城郭而享林泉之宜,亦是这样命名与布局的初衷。院子的五重门头体系,牌坊—巷门—坊门—院门—宅门,最高的进宅礼仪得到了完美的传承和创新,重归家族礼制。(马文煜)

板块首秀

首批住宅下半年上市 房价预计超2.5万元/m²

青龙地铁小镇板块将在今年下半年迎来首批住宅项目——中南山锦花城、恒大龙珺的上市。不少业内人士猜测,这一新兴板块的首开房价将会突破2.5万元/m²。这一猜测得到中南集团南京区域负责人的肯定,“房价是根据地价来定的,毕竟楼面地价已经达到1.2万元/m²了,加上建安成本,2.5万元的房价算是比较合理的”。

记者统计,与该板块相邻的仙林湖板块,目前新房均价已经在2.5万元/m²左右,而从直线距离上看,青龙山地铁小镇板块到主城的距离与仙林湖片区到主城的距离相当。而周边像南大和园这样的二手房,房价已经达到3万元/m²,就连靠近江宁一面的麒麟板块,在此前高地价因素驱使下,新房价格也普遍突破2万元/m²大关。

“2.5万元/m²的定价有些偏高,但也不排除开发商有意提高放风价,一旦最终的实际成交价低于放风价,对房屋销售是有促进作用的。”南京林业大学城市与房产研究中心主任孟祥远表示。

配套实探

最后一公里亟待解决 生活商业配套仍是短板

既然放风价能达2.5万元/m²,那么目前青龙地铁小镇板块的实际配套又是如何呢?

目前通往青龙板块的公共交通形态虽然比较丰富,但“最后一公里”的难题依旧存在:如果从江宁麒麟片区进入青龙板块,目前直达的公共交通只有339路和901路,可直达青龙板块的东流村站,但据周边居民反映,这两路公交车车次都比较少,高峰时段也较拥挤,且道路狭窄比较难走。如果从339路东流村站下来,想要走到中南山锦花城附近,步行需要约25分钟的时间。而如果从仙林片区进入,可以乘坐地铁二号线至南京大学仙林校区站,之后可从即将贯通的九乡河西路直达片区中心区域,但仍需步行半个小时左右。

而目前片区内的生活商业配套更是匮乏,唯一一个新建保障房小区位置临近即将上

市的中南山锦花城和恒大龙珺,但周边几乎没有任何生活配套,只有在东流村附近,才有零星的几家小超市和便利店。而片区内居民也表示,他们出行、购物基本上还是主要依靠仙林片区的交通与商业。

“这里离仙林较近,仙林的商业生活配套也较齐全,马上九乡河西路贯通后,从这里开车到仙林中心只要5分钟左右。”一位当地居民告诉记者。

板块前景

高标准规划定位 青龙板块或是下一置业热点

对于青龙板块的未来配套规划,栖霞区规划局规划编制研究中心负责人介绍,青龙片区在地理位置上比较特殊,属于栖霞区与江宁区交界处,南京人此前了解偏少。而地铁小镇的详细规划方案直到去年才得到市政府的正式批复。目前对于青龙板块规划的整体定位是:将其打造为仙林副城重要的低碳生态新区。

“青龙片区未来的规划起点还是较高的,分为四大组

团。未来配套将包括文化、体育、教育、医疗、养老等几大方面,都会有重点投入。以教育为例,片区内规划了2所高中、4所中学、8所小学。而交通方面,包括预计明年投入运营的地铁四号线,也贯穿该板块”。

该负责人表示,与青龙片区临近的区域是仙林湖板块,虽然两个板块的规划起点都较高,但青龙片区的山水自然资源更加丰富,所以青龙片区要比仙林湖板块更加“生态”。

南京林业大学城市与房产研究中心主任孟祥远表示,随着仙林中心区域和仙林湖板块新房库存的不断减少,青龙地铁小镇将会是仙林板块下一个热点置业区域。“虽然2.5万元/m²的放风价较高,但片区周边区域的房价已经很高,加上高地价因素,下半年入市的新房卖到2万元/m²以上是没问题的。但中南和恒大两家都是该板块的‘拓荒者’,所以首开价格会有一定优势”。

房价超迈皋桥,燕子矶新盘欲“破3”

专家:冲“3”容易,守“3”难

南京房地产市场热度持续不退,就连此前一直较为沉寂的城北燕子矶新城板块,从去年下半年开始,房价也是一路高歌猛进,目前部分楼盘的房价已经赶超迈皋桥中心区域。而随着去年多家房企进驻,下半年燕子矶板块也将迎来一波上市潮,更有房企喊话未来房价必“破3”。

通讯员 赵斌 现代快报记者 马文煜

房价补涨迅猛 纯新盘价格欲“破3”

据记者了解,燕子矶板块目前在售楼盘主要包括招商1872、电建海赋尚城、电建浣悦府,自去年底以来,补涨速度非常快。其中,电建浣悦府去年年末开盘房源的均价只有1.7万元/m²,但本月底加推的新房源将全部破2

万元/m²,部分房源甚至达2.4万元/m²。同样,招商1872在售房源价格已经接近2.5万元/m²。“去年这时候,燕子矶的房价也就在1.5万元/m²左右,下半年,周边的中铁青秀城、东方兰园等,涨幅基本都在5000~7000元/m²。”区域内一家二手房中介负责人告诉记者。

记者发现,在此轮补涨效应下,燕子矶有的楼盘价格甚至赶超迈皋桥中心区域。位于迈皋桥地铁站附近的中电颐和府邸,目前在售的房源价格大约是2.4万~2.5万元/m²,比去年年底涨了约2000元/m²。位于网板路上的星叶瑜憬湾与和燕路上的金浦御龙湾,目前在售房源的价格也仅在2.4万元/m²上下。

此外,今年下半年,包括招商1872公园里、中航燕子矶G26(地块)、弘阳燕江府、金浦紫御东方、

融创燕子矶G69(地块)都将集中上市。其中融创拿下的燕子矶G69地块,楼面价达17945元/平方米。“区域最新的楼面价就已达到了1.8万/m²,房价卖3万,是符合利润预期的。”弘阳燕江府项目销售负责人认为,燕子矶新城板块内整体供应量偏少,集中上市带来的竞争不会给涨价造成过多影响,板块房价冲3万可能性很大。

专家: 冲“3”容易,守“3”难

对此,南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,燕子矶板块房价的此轮补涨,完全是建立在燕子矶新城不断释放的规划利好基础之上,属于正常市场现象。但对于燕子矶将在下半年破3万的传言,吴翔华表示,燕子矶新城冲“3”容易,守“3”难。“南京自去年开始,房价进入

了快速上升通道,各个板块都很活跃,但对于下半年及明年的市场预期,目前仍旧难以预判,特别是近段时间以来,南京二手房市场交易量明显出现收缩,成交价格也出现下滑。这对于暂时依靠规划利好预期所抬高的房价是不利的。如果未来规划利好不能持续释放,特别是如果在全市房地产市场大环境出现拐点的情况下,明年燕子矶想要守住3万元的价格门槛,还是比较难的。”

联系我们



如果您有最新的楼市线索提供或在买房置业中遇到任何问题,欢迎向微信号“南京买房”反映。

新闻热线:84783461