



金楼市

Real Estate 最权威的财富地产杂志



在南京，城东是传统的“富人区”，但现阶段不仅土地稀缺，新房源供应也是青黄不接。不过，今年下半年城东的改善市场有望重整旗鼓，多个改善新盘将集中上市，同时，或迎来新一轮房价的攀高。

现代快报记者 杨畔

城东放风价达4万元/m²?

五大改善盘下半年上市，房价或创新高



资料图片

▶ 市场现状

缺房又缺地，“东富”房价不及“西贵”

克而瑞南京机构数据显示，上半年南京楼市各大板块商品住宅销售中，除去城中板块，城东与仙林板块的供应量最少，在全市上半年6万多套房源的供应量中，城东与仙林的供应量合计仅有5800多套。

在上半年的土地供应中，整个城东区域出让的宅地也仅有青龙山地铁小镇两幅以及麒麟科创园一幅。仙林与城东均为

零土地出让。

由于房源供应少项目零散，土地市场也比较冷淡，上半年城东的表现并不抢眼。虽然城东与河西向来以“东富西贵”并称，但如今河西的房价已经与城东迅速拉开距离。河西房源均价在3.5万—4.5万元/平米左右，而城东至仙林区域的房价在2.2万—3.8万元/平米。

据了解，目前城东在售的紫

金华府、复地御钟山、五矿宴山居、大发融悦四盘价格超3万元/平米。

金马路到仙林中心区域的楼盘，仅有奥克斯钟山府、世茂招商语山两个楼盘在售，价格在2.6万—2.9万元/平米。仙林湖上半年的供应量则主要靠新城香悦澜山、金地湖城艺境、万达茂、高科荣境四盘支撑，售价在2.3万元/平米左右。

▶ 市场前景

五大改善盘齐上市，下半年房价或创新高

作为传统的富人区，城东在售的改善项目并不多。不过，据了解，在今年下半年，大城东的改善市场将发力，改善目前大城东高端市场青黄不接的局面。下半年，大城东预计将有绿城东方玉园、银城东岳府、银城君颐东方、新城璞樾钟山，以及高科仙林湖G51项目五家改善新盘上市。这五大项目都定位为高端产品，预计这批房源的上市，将会突破目前的区域天花板价，目前最高放风价已达到4万元/平米。

除此以外，下半年整个大城东也将有大量房源补货。其新兴

板块青龙山地铁小镇将有中南锦花城、恒大龙珺两家新盘入市，虽然定位为刚需板块，但是由于两家楼盘的楼面地价都超过了1.2万元/平米，目前两盘的上市放风价高达2.5万元/平米。同时，仙林与城东的老盘也将继续发力。沉默半年的三家楼盘，星叶羊山湖公园、星叶枫情水岸、中垠紫金观邸均有望在下半年推出新房源。

另外，不温不火的城东土地市场，下半年也将会有新的地块出让。目前土地公开出让预公告第三批中公示，马群狮子坝住宅

用地计划出让，预计出让面积11.70公顷。在南京网络问政上，仙林大学城网络发言人表示，仙林湖体育训练中心北侧地块正在进行地价评估，也有望下半年进行公开招拍挂。

“相比河西，城东的楼盘比较分散，所以在气势上略输河西。不过，城东的产品与河西是有差异化的。城东的高端产品是以低密度的洋房产品为主，不同于河西高层豪宅。城东下半年几个高端新盘集中上市，有望带动一波城东改善热。”某房产机构的负责人分析表示。

本版互动方式

如果您有最新的楼市线索提供或在买房置业方面遇到任何问题，欢迎直接向“快报楼市”微信后台反映。

您还可以拨打热线：84783461



24小时读者热线： 现代快报网www.xdkb.net

主编：杜磊 责编：李薇薇 美编：唐龔 组版：黄伟

现代快报
2016.7.8
星期五

B8

景枫凤凰台：致敬之作压轴“江宁时刻”

2016年过半，今年1—6月，南京每卖出3套房平均就有1套在江宁。7月，南京楼市正式迎来“江宁时刻”。位于百家湖中心地段的景枫凤凰台，作为区域内的唯一纯新盘，目前已开启客户意向登记，即将打响“江宁时刻”下半年第一枪。



▶ 项目效果图

江宁：楼市下半年全聚焦

江宁近期利好频出，在北京投资环境推介会及深圳推介会上共签下127亿投资项目。上半年江宁土地市场跌宕起伏，开发商纷纷布局圈地江宁，板块地王楼面价已达19476元/平米。即将到来的7月8日的土拍中，江宁4幅地块最高限价都已接近2万/平米，江宁地王很可能被再度刷新。

景枫：傲立江宁CBD

景枫凤凰台，作为景枫投资致敬江宁中心百家湖的归心之作，在项目启动之初就力邀全球知名规划设计团队，对项目的建筑立面、空间动线、功能定位以及景观视线进行了高规格的规划设计，旨在将项目打造成与1912、金鹰共同辉映的百家湖时代地标。据悉，在当前合作团队中包括著名的美国凯里森设计院、日清建筑，以及在南京一手创造了水游城、虹悦城等商业神话的高管运营团队。

凤凰台：开启江宁3万时代

景枫首创诚品房概念，是

对多种客群生活经验有反思之作。在76项有反思的空间、配置、功能、微系统设计中，避免常规样板房注重观感、后期生活实用中诸多不便的烦恼。据悉，景枫凤凰台所有户型标配新风、地暖、中央空调，甚至包括很多开发企业不会选择的100平米以下户型，也没有放弃全屋配置，在南京现有市场十分罕见。

此外，橱柜、厨房电器、卫浴均全套采用国际一线品牌，充分享受国际型人居标准。

景枫凤凰台共由四栋33层地标建筑构成，80—140平米纯主流面积段，户户配置热水、空调、新风、地暖、网络、智能、人性化设计等7大人居系统，全成品房交付。楼下即是KINGMO购物中心与地铁一号线。同时还构筑了南京首个“Sky Lounge”天台景观社区，将百家湖2500亩水域视野融入社区环境，构建南京唯一的都市社区花园与社交天台。

景枫凤凰台7月即将首推两栋楼，约80—140平米成品住宅，共约200余套，敬请关注项目动态！

南站再挂新地，“熔断价”27034元/m² 高地价下 旭辉铂悦秦淮成“聚宝盆”？

昨天，市国土局挂出8幅地块出让公告，其中南站G35地块挂牌起拍价15391元/m²，最高楼面价27034元/m²，而这幅地块距离7月首开在即的铂悦秦淮仅约1公里。据悉，旭辉铂悦秦淮目前正处在价格报批阶段，预计首开价格33000元—35000元/m²，按照此价格，对照挂牌的G35地价，旭辉铂悦秦淮将会成为目前南站仅有的“聚宝盆”。

据悉，铂悦秦淮主推123—143m²改善户型，作为铂悦系2.0升级之作，项目以德国品质、专业匠心打造出7系10配88项精工细节，营造尊贵居住氛围。在设计上，项目采用围合式景观布局，远眺三山，坐北朝南零距离秦淮河，整个住区都被滨河公园怀抱，高层户户皆风景，洋房家家有秦淮。

在交通上，项目距离已经开通的地铁3号线宏运大道站仅600米，而规划中的宁和城际在建，6号线计划“十三五”开工。项目北边宏运大道东西向连接双龙大道、明城大道、绿都大道、花神大道四条城市快速路，绕城公路入口距离项目仅约100米。

在教育配套上，南站地区规划有1所高中(36班)、2所初



143m²户型图

中(39班)、3所小学(72班)和8所幼儿园，预计在2020年基本建成。铂悦秦淮项目地块内就有代建的名校幼儿园，此外，还有项目地块西侧的小学、中学，北侧的高中等。

不仅如此，项目周边环伺了包括绿地之窗、证大喜马拉雅、金轮星立方、万科九都荟商业、中交商住、丰盛商汇等多个商业综合体。同时可享南站规划利好，预计到2018年底，南京南站高铁枢纽经济区建成的商务商贸载体总面积将超过300万平方米，成为南京南部地区规模最大、以时尚消费为主的综合商贸区。

杜磊