



## 青龙山国际生态新城放风价2.5万-2.7万元/m<sup>2</sup> 南京多板块房价“撞车”

近期,位于青龙山国际生态新城板块的东城金茂悦对外公开,而本月底,同板块的融侨悦城也将正式亮相。随着新项目的陆续推出,青龙山国际生态新城的板块关注度也越来越高。记者了解到,作为板块内首个面市项目,东城金茂悦目前的放风价为精装2.5万-2.7万元/平方米。

现代快报记者 周彤



青龙山国际生态新城板块精装产品放风价超2.5万/m<sup>2</sup>

### 新盘欲卖2.5万-2.7万元/m<sup>2</sup>,已有多家开发商进驻板块

据了解,东城金茂悦放风价为2.5万-2.7万元/平方米。对此,该项目负责人表示,“这是根据市场预估的价格,最终还要看物价部门审批的结果。”他还表示,周边的楼面地价现在已经达到了1.9万元/平方米以上,而东城金茂悦作为精装产品,附加值则更高。

而除了金茂悦,融侨悦城也

预计在月底亮相。实际上,目前已经有多个开发商进驻板块。据中国金茂相关负责人介绍,新城内共有39幅地块,其中住宅用地近20幅其中有多幅地块已经被开发商收入囊中;今年6月14日,融侨以23.9亿获得G18地块,楼面价19476元/平方米。同一天,中南以11.3亿获得G19地块,楼面价17453元/平方米。7月8

日,中南又以总价35.1亿获得G22地块,楼面价18829元/m<sup>2</sup>。

记者了解到,青龙山国际生态新城板块是原来的上坊新城改造项目,由中国金茂负责一二级联动开发。不同于以往的一些“边拆边建”式的旧城改造,青龙山国际生态新城与河西新城一样,都将按照“先整体规划,再开发”的模式进行打造。

### 南京多板块房价“撞车”,燕子矶、麒麟、青龙山如何选择?

“现在的南京房地产市场,2万-3万元/平方米算是主流价格,所以2.5万-2.7万元/平方米可以买的区域、楼盘,选择余地还是很大的。换句话说,对于一个新城来说,这个价格开局有点偏高。”有业内人士坦言。

据了解,燕子矶板块的弘阳燕江府6月底开盘的毛坯价格为2.46万元/平方米,而板块内的纯新盘融创玉兰公馆和金浦紫御东方精装放风价都为3万元/平方米以上。而麒麟板块内的启迪方洲上个月价格也卖到了2.6万

元/平方米以上。同时,今年4月份的土地拍卖会上,北京嘉诚以47.6亿元获得了麒麟板块的G09地块,楼面地价高达22353元/平方米。

景瑞地产南京公司投资部总监彭宇翔认为,从放风价和楼面地价来看,应该说青龙山国际生态新城板块和麒麟板块以及今年大热的燕子矶板块还是有可比性的。毕竟这些板块的在售项目价格相差不大,楼面地价相差也不大。

“这三个板块各有优势,也

各有劣势。其中,燕子矶板块和麒麟板块今年房价的涨幅都比较大。总体来说,板块未来发展潜力应该是青龙山国际生态新城大于燕子矶板块,燕子矶板块大于麒麟。”彭宇翔说,主要还是看重中国金茂一二级联动开发的能力。

但也有开发商坦言,虽然青龙山国际生态新城未来有着不错的前景和潜力,但是目前属于一张白纸,配套还都只是规划中,板块成熟还需要时间,吸引力尚显不足。

据统计,今年上半年,政府12345热线接到的有关住宅物业投诉达到2.6万件,其中不少是关于物业费过高的投诉。近期,本报也接到了业主宋小姐的投诉,她所在的小区物业费达到5.5元/m<sup>2</sup>,她认为与自己得到的服务不相称。

现代快报记者 童婷婷

## 物业费5.5元/m<sup>2</sup>,究竟高不高? 物业办:业主有异议可向物价部门投诉

### 业主投诉

#### 物业费高达5.5元/m<sup>2</sup>

家住河西某小区的宋小姐告诉记者,其小区物业费为5.5元/m<sup>2</sup>,一套100平方米的房子,一年物业费就达到6600元。宋小姐对此表示不满,认为“物业费偏高,不值。”

宋小姐说:“买房时,我向开发商提出过物业费过高的疑问,但对方表示入住后物业服务会很好,还含有管家式服务、代办服务、医疗服务等增值服

务内容。可经入住体会,物业提供的服务并不好,连快递都要去服务中心自取。”

宋小姐表示,河西不少小区物业费都在2元/m<sup>2</sup>左右,“连仁恒江湾城那么好的楼盘,物业费含水电公摊费也就2.4元/m<sup>2</sup>”,宋小姐表示无法接受小区如此高昂的物业费和并不匹配的物业服务。“我希望物业费能够收得更合理一些。”

### 记者调查

#### 新老房源物业费不一

记者调查发现,宋小姐所在小区仍有新房源在售。记者致电售楼处,置业顾问表示新一期的住宅物业费约为4元多/m<sup>2</sup>,包含物业服务、公摊水电和管家费,管家费具体包含哪些内容,对方表示现在还不太好说。至于物业费为何从前期的5.5元/m<sup>2</sup>降至现在的4元多/m<sup>2</sup>,对方表示不好比较。就此,记者也致电小区物业服务热线了解详情,对方表示会在

24小时之内给出回复。截至记者发稿时,物业公司还没有给出具体回复。

对此,记者也采访了南京市物业办,工作人员告诉记者,不能简单的说一个小区5.5元/m<sup>2</sup>的物业费是否过高,“南京还有普通住宅收取十几元/m<sup>2</sup>的物业费呢”。他表示,随着《南京市住宅物业管理条例》的实施,物业费将完全向市场放开,业主如真有不满意可直接向物价部门投诉。

### 业内建议

#### 可通过业委会协调

南京市江南文枢苑业委会主任赵健说:“如果是普通住宅,5.5元/m<sup>2</sup>的物业费的确算贵的,但业主在与开发商签合同的时候,就该问清楚物业费究竟涵盖哪些内容,要写在合同里。入住以后,小区物业好不好,物业费贵不贵,不能仅听一个业主的。如果是普遍有意见,可以通过业委会与物业协商,或选聘其他的物业服务企业。”

赵健认为,监督物业公司履行物业服务合同,是业主委员会的职责。直接来说,单个业主是无权对公共利益的受损提出异议的,要举证也是由业委会来举证。但是,作为业主积极参与

对物业服务的监督是值得肯定的,因为物业的好坏是与房产居住的舒适度和保值增值密切相关的。

也有业内人士表示,江苏及南京地区的物业费因多年来受“政府指导价”影响,收取的标准并不算高。按照指导价,南京大多数开发商执行的是多层小区物业费最高1.5元/平方米,高层小区物业费最高1.9元/平方米的水平。银城物业总经理李春玲说:“‘政府指导价’虽然只是对前期物业服务费的规定,但也对我们后期收费影响很大,物业公司一般很难涨价。”



### 联系我们

如果您有最新的楼市线索提供或在置业中遇到问题,欢迎向“快报楼市”微信后台直接反映。

热线:84783461、84783658

## 碧桂园·世纪城邦:这样的生活,未来你也可以拥有

曾经我如此笃信,时间会让一切褪色;书生意气的小伙子变成中庸的小职员;漂亮的女大学生变成忙里忙外的主妇……

唯一开心的是:几个月前,从破旧的小屋子搬到了碧桂园·世纪城邦。即使142m<sup>2</sup>的精装新家,生活也一点都没有负担,每天早上可以睡个懒觉再去单位,晚上可以踩着夕阳回家。

搬家的前一天,全家人都紧

张兮兮的,只有我睡得最平静,她的到来与其说惊喜,不如说期盼已久的一场约会,就像我和我的孩子。

时间给了我平静的心,但我注定要用它来寻找感动,我看到时间在我的脸上慢慢划过,也看到生活让她变得更象女人,时间给了门前的小树更多枝叶,也让一个呱呱待哺的小东西学会了叫妈妈……我也养成了习惯,每

天牵着他去楼下的湖滨公园,或者是湿地公园逛逛,我可不希望他想城市生活的孩子一样,见到一只鸟都会害怕。看着他在草地上翻滚,我知道,这才是很多母亲给不了的珍贵。

我相信在城邦,我可以见到黎明宁静的城市,忙碌的人们,欢乐的微笑,雨后彩虹下的女孩儿,更可以见到同一个社区的年轻人称兄道弟……

### 世界级配套,自成一城

交通:20分钟至卡子门大街,业主班车无缝对接地铁站;

教育:4所中英文国际学校,直通国际名校;

商业:40万方奥特莱斯,240家国际品牌,一期2000方商业街;

公园:70000方湖滨公园,收纳窗外最美的风景;

湿地:20000亩国家湿地公

### 电话:025-85819999

园,享受24小时鲜氧SPA

周边:空港经济区核心地段,汇集4大产业园,韵达华东总部等。

项目动态:碧桂园·世纪城邦一期已全部售罄,目前新品火爆认筹中,全城限量800位享额外99折。

地址:宁杭高速郭庄出口(紧邻南京东郊奥特莱斯)