



## 房子卖光了,区属竟然还不明确

# 中交锦致到底属于哪个区?

“我们这个楼盘到底是不是属于雨花台区啊?”近日,读者薛女士致电《现代快报》金楼市,询问南站南广场的楼盘中交锦致的区属问题。薛女士称,目前房子已经开始签合同了,但开发商对于区属问题却一直避重就轻,只含糊表示“楼盘可能属于雨花台区”。

薛女士认为,房子的区属不仅关系到一家人的户口,还关系着孩子的学区问题。区属迟迟不能确定,这让薛女士很纠结。

现代快报记者 童婷婷 文/摄



### 业主:楼盘究竟属于哪个区? 开发商:应该属于雨花台区

11月2日,位于南站板块的中交锦致首次开盘,推出176套住宅房源,均价约为29500元/平方米,当天几乎售罄。但是,值得关注的是,虽然项目卖得很好,但楼盘的区属却一直不明。

“我开盘前去售楼处问了置业顾问中交锦致的区属,当时置业顾问说还没有最终确定,要等到开盘签合同的时候才会确定下来。”薛女士告诉记者,等到现在开盘、签完约了,置业顾问仍然说得含糊,售楼处也没有任何公示。

记者在南站南广场的中交锦致楼盘现场看到,楼盘正在紧锣密鼓地施工中,而工地周围的围墙上有不少江宁区的宣传。置业顾问表示,“我们楼盘在雨花台区和江宁区之间,不过我们的预售证等手续都是在雨花台区

办理的,楼盘应该属于雨花台区,但不是特别确定。”记者又致电南京中交万正置业有限公司营销管理部经理王应峰,询问中交锦致小区的区属情况。王应峰告诉记者,中交锦致项目的土地和产权均是在雨花台区办理的,目前正在向雨花台区相关部门申请公安编号。“如果公安编号顺利申请下来,那我们的区属就确定是雨花台区无疑了,但流程还没走完,还不方便对外公布。”

之所以对区属结果不笃定,王应峰称主要是因为前期江宁区某些部门也曾对锦致项目有过“干预”,“目前中交锦致项目牵涉到跟政府打交道的工作都是在雨花台区办理的,我们跟业主的合同里也都签的是雨花台区。等到结果明确了,我们会及时通知业主。”

### 公安部门回复:中交锦致属于江宁区 品牌、区属差异或拉大楼盘价差

那么,中交锦致是不是确定属于雨花台区呢?记者致电南京市公安局雨花台分局,雨花台分局的工作人员表示,“不清楚辖区内有没有这个楼盘,应该不是雨花台区。如果确定是雨花台区的话,应该属于雨花台派出所的管辖范围。”而雨花台派出所工作人员对此进行了否认,“辖区内肯定没有这个楼盘,按照南站南广场的地理位置,应该是江宁区岔路派出所的辖区范围。”

记者又联系了南京市公安局江宁分局岔路派出所,询问中

交锦致楼盘的区属问题,工作人员给出了肯定的答复,“南站南广场的中交锦致楼盘在我们的辖区内,户口也是在我们辖区,属于江宁区。”

记者发现,虽然同属于南部新城板块,但是中交锦致价格比周边其他楼盘要便宜不少。一路之隔的装修房万科九都荟比中交锦致早半个月开盘,均价约为35000元/平方米,比中交锦致高出了5500元/平方米。对此,置业顾问解释是装修的价差。

“应该说同板块内楼盘价差大,这种情况很常见。”新景祥房

地产研究机构副总经理何晔分析说,首先是开发商的品牌,同板块内开发商的品牌是造成价差的重要原因。就南部新城板块来说,无论是万科、绿地还是旭辉,品牌价值都远高于中交。“品牌的溢价率,造成房价相差1000-2000元/平方米很正常,毕竟品牌房企后续的物业、交付等,要好于非品牌房企。”其次就是学区,学区会造成楼盘之间价格相差很大。

“此外,从购房者的心理上来说,南京主城区的人可能会在心理上对江宁区有排斥心理。”

## 2万元/平方米以下楼盘屈指可数 刚需置业新房可选不多

截至2016年9月底,南京楼市已连涨19个月。在如此背景下,南京已经很难找到2万元/平方米以下的新盘。刚需人群想要置业,可以挑选的板块也不多了。

现代快报记者 童婷婷



资料图片

### 60盘新领销许 2万元/平方米以下楼盘难觅

据南京网上房地产数据,近一个月来新领销许的楼盘共计60家左右,除去溧水、六合等不限购区域,均价低于2万元/平方米的楼盘只有五六家。

麒麟板块银亿东城第九街区10月底新领5幢楼销许,其中有2幢均价分别为19600元/平方米、19900元/平方米,其他三幢楼均价突破2万元/平方米;恒大龙瑞新领销许部分毛坯房源均

为17000元/平方米,其余的毛坯房源约24000元/平方米,而精装房源均价27000元/平方米。禄口板块新城保利天地新领4栋楼销许,均价16000元/平方米~17000元/平方米。江宁谷里九岛梦都城销许均价在13000~16000元/平方米;浦口区尚峰尚水新领销许也都在2万元/平方米以下。

燕子矶板块、青龙山国际生

态新城等新兴区域的新盘首开均突破2万元。对比去年同期,燕子矶板块的电建海赋尚城今年10月销许均价25800元/平方米,2015年8月时的销许均价则为18233元/平方米,涨幅超过40%。仙林湖板块香悦澜山今年10月销许均价21000~22000元/平方米,去年9月销许均价为18200元/平方米,涨幅超过20%。

### 刚需置业难度加大 但眼光不必只盯着新楼盘

在房价连涨的这一年多来,很多刚需人群面临的已不是要不要买房的问题,而是热点板块和楼盘根本等不起的问题。有业内人士分析,综合今年前期开盘价格和近期申请销许的楼盘价格,想在南京寻找2万元/平方米以下的楼盘,恐怕仅江宁禄口、江宁滨江、桥北高新区、板桥和麒麟等为数不多的几个板块可选了。

据记者粗略统计,禄口板块

有新城保利天地、朗诗青春街区、翠屏城等楼盘,江宁滨江的中国铁建原香颂已领取了销许,均价10632元/m<sup>2</sup>,桥北高新区的弘阳时光里、新城花漾紫郡等后期仍有加推计划。板桥板块的明发浦泰梦幻家销许均价不到17500元/m<sup>2</sup>,弘阳春上西江本月也有望开盘。

新景祥地产研究机构副总何晔向记者表示,限购政策有可能给以上板块价格带来一定

的影响,销售方面也有可能受到同等价位二手房的挤压。

何晔说:“这些所谓的‘刚需’板块,由于公共交通等配套还没有跟上,其实还不太适合在市区工作的人群自住,以往购买这些项目的投资客较多,限购后,楼盘有可能抵抗不住压力,会加大优惠幅度。再者,市区还有一大把低于2万元/平方米的二手房可以买,生活上比禄口这些板块方便多了。”