



## 100万、200万、300万……在南京还能买哪里？ 南京最新买房地图公开

国庆之后，南京楼市逐渐开始热闹起来，各板块都迎来了集中开盘，一改上半年多个区域无房可售的局面。而随着老盘的收官和新盘的首开，房价梯队也随之发生了不小的变化。在南京，刚需购房者还有机会上车吗？

现代快报+/ZAKER南京记者 纪彦君



视觉中国 供图

### “金九银十”持续发力 刚需盘入场获关注

根据统计，“金九”南京共有35盘9000多套房源入市，其中上半月仅有9盘领到销许，从9月18日开始，楼市明显发力，包括扬子江金茂悦、绿城深蓝、万达茂、华润国际社区、葛洲坝招商紫郡蘭园等在内的江北、城南、仙林、城北等多个板块的热盘纷纷上市。

这35家楼盘中，除了高淳、溧水、六合等与市区有一定距离的远郊板块均价在“1”字头徘徊外，其余板块已很难见到这样的价格，仅有的“1”字头项目力标赞城均价也达到了19699元/㎡，无限趋近2万/㎡。除此之外，沉寂3年的老盘大地伊丽雅特湾、5年未开盘的石林云城也都在本轮开盘潮中领到销许。

据了解，板桥老盘石林云城上一次开盘还是2013年3月，当时高层毛坯房源均价仅1.1万-1.2万/㎡，时隔5年再加推，项目改为精装交付，均价也涨到了2.5万/㎡，虽然最小面积仅73㎡，但开发商给出了首付5成的限制，此举同样是为了筛选客户。

根据南京网上房地产的数据来看，均价相对较低的楼盘还有燕子矶板块的电建浣悦府、仙林板块的万达茂，均价仅2.3万/㎡，特别是久未加推的万达茂，58同城、安居客、赶集网数据显示，新房二手房倒挂超过4000元/㎡，除了刚需购房者外，还吸引了不少投资客关注。

### “银十”迎开盘潮 多盘集中上市

今年“黄金周”期间，南京楼市无一项目开盘，新房成交量大幅下滑，部分项目售楼处销售人员也放起长假。随着国庆长假的结束，南京楼市新一轮“开盘潮”正式启动，多个项目先后开始登记、摇号、开盘工作。加上长假最后一天央行突然宣布降准消息，部分地产从业人员表示，楼市利好已经到来，“银十”期间南京房地产市场将再度回暖……

现代快报+/ZAKER南京记者 姜彬彬

### “黄金周”南京新房成交量同比暴跌

9月以来，南京新房市场迎来多轮开盘潮，各个板块新房供应量大增。受此影响，今年十一长假期间，南京楼市共计认购1923套新房，数据较前两年有极大提升，保持在近几年平均水平以上。不过，在成交量方面，由于今年“黄金周”期间各大楼盘不摇号不开盘，7天长假期间全市仅成交154套住宅，同比去年大幅下滑73%，这一数据也成为自2010年以来国庆长假成交量新低。

南京网上房地产数据显示，整个国庆期间，南京新房交易量呈现前高后低的走势，黄金周首日全市共计认购618套、成交24套新房，认购量、成交量均为七日最高。在此之后，交易数据逐渐下滑，尤其是认购量，从长假首日600多套回落至7日的100余套，成交量则始终保持在每日10套至30套之间。赶集网、58同城、安居客数据也显示如此。

### 十月迎“开盘潮” 多盘抢跑楼市

虽然南京楼市遭遇2010年以来“最冷”黄金周，但随着长假结束，由于节前已有二十余家楼盘集中领取销许，南京楼市新一轮开盘潮再度袭来，近4000套住宅、287套别墅以及近600套公寓正在集中上市。

截至记者发稿，节后已有华润国际社区、悦府、葛洲坝招商紫郡蘭园、万达茂、都荟天地，以及溧水金都华府等项目先后开盘，相比9月大部分项目开盘仅卖出两三成、不过半的惨淡数据，本月开盘的楼盘几乎全部当日售罄，就连弃号现象都不多见。在万达茂开盘现场，有购房者还久违地喊出“买到就是赚到”的口号。

开盘日光、售楼处再现千人抢房，本月多家楼盘开盘热销，加上长假最后一天央行降准利好，不少一、二手房从业者开始喊出“楼市正在回暖”口号。对此，有业内人士表达出不同的意见：“无论是华润国际社区，还是万达茂，都是属于房价倒挂比较严重的‘热盘’，属于个例，不具有代表性。”对于央行降准，业内人士认为虽然在一定程度上会带来贬值预期与购入资产的需求，但能否反映楼市回暖，还得看后期的市场和政策变化。

### 老盘收官、新盘首开 南京房价梯队呈现变化

从九、十两月截止到目前的开盘数据我们可以发现，如果想在南京（不包括高淳、溧水、六合）置业，而且要给板块和户型都留出一定选择空间的话，那么总预算最少也要达到250万。

记者统计发现，总价在150万以内的楼盘，有江浦力标赞城、江宁湖熟梁台煦府、方山大学城世茂梦享家、禄口蓝天星港及翠屏城5个项目。其中世茂梦享家已近3年未开盘，虽然有购房者表示“一街之隔的武夷名仕园刚刚推出收官房源，世茂梦享家指日可待”，但据记者实地了解，项目售楼处早已拆除，何时开、怎么开都是未知数，而一味等下去只会错过更多上车机会。禄口翠屏城则是刚需购房者和投资客都在等待的限价“福利盘”，新房二手房倒挂近4000元/㎡。

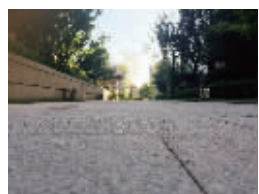
总价150万-250万，可选择的范围就大大放宽，包括中交锦蘭荟、大华锦绣华城、亚泰山语湖、保利国际社区等在内的江浦、桥北以及城北燕子矶都满足条件，但一个

问题是其中大部分楼盘基本都是200万起步，且100㎡以下的小户型占大多数，总体来看还是更适合刚需及刚改人群。总价250万-350万，涵盖了南京大部分板块，其中可供选择范围较多的是江北和江宁，其余河西、燕子矶、迈皋桥、城东、仙林等各个区域也都有个别楼盘在此总价范围内。据了解，河西西南佳兆业城市广场和升龙天汇两盘年底可能有加推计划，核心区则已有扬子江金茂悦、绿地海悦、华润国际社区三盘在此轮开盘潮中领到销许，作为南京楼市的两个“网红板块”，都一房难求。

总的来看，对于预算在200万以下的刚需购房者来说，目前局面仍然是严峻的，限价盘卖一个少一个，且中签率相对来说都较低，能买到的概率也比较小；且虽然每个板块都有拉低限价的“福利盘”，但这些个别楼盘并不具有普遍意义，等其收官之后，区域均价、总价都将会有大幅度上涨。

## 小区换新物业刚满半年，来看看变化有多大

今年4月，位于南京江心洲区域的公园道小区，在物业主管部门、街道社区的统筹帮助下，引入了新的绿城物业，距今恰好半年。对于公园道小区业主来说，新物业所提供的服务，是否能令他们满意呢？对此，现代快报记者近期对该小区进行了一轮走访。



### 记者探访：最大感受，这个小区很干净

探访当天，记者在公园道小区大门口看到，小区行人与车辆的门禁把控十分严格，来往业主必须刷卡通行。

而小区内部园林绿化做得非常清爽，车辆停放秩序井然。卫生方面，无论是石材地面还是垃圾摆放区，都是一尘不染。一圈走下来，公园道小区给人最直观的感觉就是非常干净。

走访中记者也体验了一把绿城物业的“黑科技”，例如用手机蓝牙开单元门、访客自动生成门禁二维码等，只要业主下载物业端APP，便可以实现很多科技感十足的生活方式。

但在走访中，记者也发现了一些瑕疵，例如，部分灌木有被虫啃食过的痕迹，比较影响美观，小区水景是干涸的。

### 业主感触：成效有目共睹，部分管理仍需加强

小区业主李先生告诉记者，绿城物业在接盘之前，小区管理几乎处于半瘫痪状态，外来车辆随便进出随便停，就拿单元的门禁来说，密码几乎成为了公开的秘密，就连小区送快递、送牛奶的都知道怎么开门禁。而地下停车场已经成为了垃圾场，有的地方已经下不去脚了。

李先生还表示，新物业进驻后，虽然只有短短半年，但小区的改变有目共睹，特别是业主与新物业之间的信任，也通过一件件小事积累起来。

“因为知道新物业来我们小区后垫了很多钱，我们业主也自发筹建了一个小的基金，像之前小区门禁、车辆牌照识别系统的升级，我们也利用这笔钱，给予了物业一定的补贴。”

虽然小区管理提升很多，但的确还有一些问题亟待解决，走访中有业主提出，希望物业今后能够协

调装修业主缩短建筑垃圾清运周期、增加关于房屋维修的有偿服务项目、尽早还原修复小区水景系统等问题。

### 小区物业：“再过半年，这里的变化会更大”

在公园道小区的一轮走访下来，无论是记者的直观感受，还是业主的评价，小区物业的工作都是很不错的。但与南京很多其他新换物业小区相比，绿城物业进驻小区的时间也算比较短，很多改变还是需要时间来体现。

公园道小区物业负责人表示，绿城进驻公园道小区的时间还不算长，按照绿城物业的标准来说，目前这里还有很多地方没有达到要求，各项改进工作仍在进行中，如果再过半年来看，这里的变化会更大，今后一定会向小区业主提供最好的服务，以回馈大家的信赖。

通讯员 李毅