



乾和福邸项目施工现场。丁玲/摄

◆记者探新盘(一)◆

乾和福邸： 有吸引力，但价格依旧朦胧

龙江南片区近年来发展迅速，与河西奥体片区一样如火如荼。而即将开盘的乾和福邸将建该区域少有的多层住宅楼，这多少令人有些意外。因此，乾和福邸被选为本报探盘行动的第一站。

乾和福邸位于鼓楼区汉中门大街388号，坐南朝北。去乾和福邸探盘前，记者了解到该楼盘开发的5栋楼中，有4栋是多层，在该区域算是稀缺，因此，记者探盘的重点是价格和小区配套。

10月11日下午4点半，记者从南湖坐上113路公交车，从汉中西路站下车，这里是该楼盘西边的锦江路，附近有滨江花园、鼓楼区软件园等项目，周围一片高楼林立。

工地静悄悄

从该项目围墙外看，这块地并不大，只能看到高高的吊车，十分安静。还有一辆挖土机在工作，像是在做基础工作，只有两三个工人。工地一侧堆满建筑材料，是否因为周日的原由，没有其他人那种忙碌的景象。

即使是站在工地上，仍很难想象脚下的这片土地将建成5栋楼房，绿化率还能达到47%。

乾和福邸的售楼处就在工地旁，面朝浦江路。这应该是记者见过的最简单的售楼处，没有豪华的招牌，简单的玻璃门外只有一名保安，室内除了沙盘和桌椅，没有地毯，没有包厢，墙上也没有多余的装饰。

尽管这样，室内却是一片忙碌，三四个置业顾问被前来咨询的买房人团团围住。

价格，还是首要因素

走进售楼处，记者有点受冷落的感觉，工作人员都在忙着回答面前人的问话，无人上前招呼，不像别的售楼处，进门就有工作人员迎接。

突然身前一个人提高嗓门说：“那你最好还是给我们说个相对确切的价格，要是可以我们就交定金，你现在这样不就像是搞拍卖吗？”

拍卖？
原来，乾和福邸的价格还未确定，买房者看了可以登记，不需交定金，具体价格要等到开盘的时候才定，“我们的价格会参考周边的新开楼盘，还会参考二手房的价格，我们会取一个适中的价格。旁边的聚锦园在1万7左右，二手房在1万3左右，我们的价格估计会在1万5往上。”

售楼小姐说，小区总共由5栋楼组成，除了这次推出的02栋是两房小高层，其他4栋是多层。小区总共有189户，从8月开始登记以来，现在大概有1000组客户登记。“到时候肯定有人会放弃，但也不排除一套房子有多个买房人争的可能。所以到时我们就是看买房人谁给出的条件更合适，就卖给谁，比如当买房人给出的价格一样时，要车库的比不要车库的更有优势。具体如何操作，还要等开盘以后。”

这时，又听到旁边一群客户在问工作人员，“你先告诉是什么价位吧？”

看来，大家关注的首要因素还是价格。

生活配套比较成熟

据现场工作人员介绍，登记的客户中，有一部分是用做婚房外，大部分客户是一家三口来买房，看中的是项目所处位置的“学区房”概念，“小学是拉萨路小学，中学是金陵汇文中学。金陵汇文学校是公办的，从去年开始招生，师资力量雄厚……”

对于学区房一说，有网友说要到明年5月才能确定，建议在签购房合同时将其在合同中明确。

因为四周都是成熟的小区，该项目周边的配套比较完善，超市、医院都比较方便。交通相对于河西也较为便利，山西路、新街口、火车站都有公交车直达，周边有龙江金润发及欧尚等大型超市。“斜对面的那边将修一条路，延长浦江路直通奥体。”而车库则全为地下车库，工作人员表示，“这个小区是纯住宅，没有商业，全封闭的管理。物业公司是天地物业，物业费在1元—1.5元/平米之间。”

综合各方面的因素，该楼盘势必将有很大吸引力。据工作人员介绍，乾和福邸将在本月中旬开盘。

胡英华

概 况	<h2 style="text-align: center;">江北</h2> <p>江北地区，占有全市35%以上的面积和20%以上的人口，与南京市雨花台区、江宁区隔江相望。北部、西部分别与安徽的来安县、滁州市、全椒县、和县毗邻。</p> <p>区划调整后的三年来，江北两区保持了较快的发展，经济增幅始终高于全市平均水平。</p>	<h2 style="text-align: center;">江宁</h2> <p>江宁是南京的三个新市区之一，从东、西、南三面环抱南京主城，区域总面积1573平方公里，处在南京主城南延东进的主要发展轴上，是最具发展活力的南京新市区之一。</p> <p>自2000年12月撤县设区以来，江宁的发展日趋成熟，五年内房价翻了近两番。</p>
现 状	<p>三年前，以南京市第十二次党代会确定未来城市发展走向的战略决策——跨江发展为起点，政府不断出台利好政策：从项目引进、绿化资金、教育卫生等方面向江北全面倾斜。</p> <p>随着沟通江南江北的“五桥两隧”加速实施，名爵等知名企业加紧入驻，还有南钢、华电、南化、扬子等大型企业支持，两岸融合、功能互补、联动发展、共同繁荣的跨江发展新格局已然成型。</p> <p>在这样的大背景下，江北轰轰烈烈的造城运动，有了更多的响应者。江北楼盘如雨后春笋拔地而起，吸引着越来越多的人到江北安家置业。楼盘的价格从破2到破6，近日江北一楼盘新推房源的起售价格已达6180元/平方米。</p>	<p>江宁区现有人口近百万，自然需要庞大的商业配套。根据规划，江宁商业将集中在东山老城区和百家湖商圈，然而老新区之间的发展却并不平衡。</p> <p>老城区的东山步行街、温州商业街等项目现已红红火火，依托老城区数十万常住人口的优势，每天吸引相当大的人流和物流。而在百家湖、科学园这些新区，大型商业没有很好地发展起来。</p> <p>今年以来，江宁着力引进一批基地型、龙头型大项目，截至目前，新引进日本住友、美国普洛克斯和台湾升虹、顶新等四家世界500强企业。目前落户江宁的世界500强企业已达28家。</p> <p>前不久结束的南京金秋贸易洽谈会，江宁又是大赢家，数百亿元投资花落江宁，引进的项目、资金占南京全市50%。</p> <p>这些利好都促进江宁楼市的发展，而且是分片区地多元化发展，去年楼盘均价还在5000元/平米左右徘徊，现在已普遍涨到近8000元/平方米。</p>

魅力江北 VS 闪耀江宁

交 通	<p>随着长江隧道的全线贯通，以及纬三路过江通道、地铁三号线、地铁二号线西延线的动工提上日程，多少年来一直困扰着江北的过江难问题将能得到大大改善。</p> <p>南京长江隧道(纬七路)位于南京长江大桥和长江三桥之间，南起南京市主城区的滨江快速路与纬七路互通立交，北到浦口区的宁合高速公路入口。</p> <p>纬三路，拟建于南京长江大桥上游约5公里处，起于浦口区浦珠路顶山转盘西侧，向东跨越规划中江北滨江大道，穿越长江、江南滨江大道后，止于江东路，与定淮门大街连接。</p> <p>地铁二号线西延线过江工程为连接浦口新市区与主城的轨道交通线路。根据规划，共设7座车站。终点城西路站，将在宁合高速公路北侧、城西路西侧设出入线接城西路停车场，并预留继续向南延伸的条件。</p> <p>地铁三号线，连接江北地区—主城—江宁东山，途经江北的浦口区、江南的下关区、鼓楼区、玄武区、白下区、秦淮区、雨花台区和江宁区等8个行政区，工程计划从2010年开始实施，至2014年底通车运营。</p>	<p>深受瞩目的地铁一号线南延工程正在紧锣密鼓地施工，对于江宁房产的发展意义重大。</p> <p>继宁杭高速二期于去年下半年建成通车后，地铁一号线南延工程预计明年5月将正式投入使用。宁杭高速和地铁，这两个重大利好，将彻底改变江宁长期以来与主城区之间交通不便的情况，这对于江宁楼市的发展无疑又是一个助推器。</p> <p>记者了解到，目前地铁南延线共有15个站点，分别为：共青团路站、宁丹路站、花神庙站、南京南站、岔路口站、河定桥站、胜太路站、百家湖站、小龙湾站、竹山路站、天印路站、城东路站、医科大学站、海事学院站、药学院站。该路线通车后，从江宁直达新街口只需15分钟。如此密集的站点，将为周边楼盘打造快捷的出行条件。</p> <p>同时，还将建设东山至麒麟、开发区至滨江两条连接通道，提升该区域内路网快速通行能力。以南宁绕城高速公路、宁杭高速公路、京沪高速铁路、宁杭城际铁路的建设等为依托，形成全方位的对外交通格局。</p>
前 景	<p>苏果超市计划到年底，将江北网点总数扩大至50家以上，未来两年内达到100家以上。随着投资400亿元的世纪金源城市综合体项目、投资近70亿元的东方置地项目、美国GMAC、台湾富士康等一批重大项目的落户，江北新城的发展将全面提速，江北的开发将进入一个新阶段。</p> <p>正如很多选择在江北置业的年轻人说的那样，“购买江北不是买现在，而是购买江北的未来”。</p>	<p>便捷的交通，给江宁楼市带来了旺盛人气。随着地铁一号线南延，江宁的岔路口板块、百家湖板块和科学园板块的数十家楼盘将直接受益，购房者对江宁的信心增强了，江宁楼盘的入住率将随之大大提升。可以预见，江宁楼价的“提速”也将加快。</p>

◆买房故事◆

最终，我选择了江宁

讲述人：邢雪 职业：广告人 记录人：胡英华

想买房已经好几年了，我和老公都是2006年毕业，双方家里一点也帮不上，买房只能靠自己了。

第一次来南京是2006年的10月，老公在江宁的某职业技术学院当老师。当时从火车站坐的南广线，沿途看到很多好看房子，心里就在暗暗盘算以后可以买哪里的房子，但也就是想想。

着急

2007年夏天我也到南京上班。然而当时没钱，只能默默关注南京的楼市。

2008年初，我们有1万多块钱的时候，我就开始实质性地了解楼市，从房型到价格。下半年，楼市开始陷入低迷，我就有些着急，可当时手上只有3万多块钱。今年初，我跟老公商量决定：买房！钱跟亲戚朋友借！最初预算是50万，面积超过60平米就行，有装修更好。但要稍微新一些，2000年以后的房子。

6月10号我开始打中介的电话。发现当时的房价已经涨了，并且房源也少得可怜。第一次中介给我介绍的房源是天印花园的，2002

年的85平米，要54万元，当时我就觉得房子老，还贵。接下来好几天都没有人找我，心想难道现在没有人卖房子？

成本

眼看我们租的房子快到期了，原本计划在此前搞定房子的，看来是不可能了。

这时，同事建议我们看看江北的房子，价格相对较低，同样多的钱，在江北买的房子会比在江宁买的大。

说实话，这时候江北的价格优势确实吸引了我。

搬家

可是，去江北看了两次房后，我就彻底绝望了。是交通击败了我。

一天跟中介约好下班后去看房，5点半下班，快8点到江北，等看完房子回到家就已经11点多了。

房子好大，好漂亮啊，都是新房子！中介劝我们将江宁和江北的差价用于买车，以后隧道通了就不存在时间问题了。但我算了一笔成本账：在江宁，上班路上需要时间半小时，早上7点后起床，8点前出门就行；公交费用每天来回4~6元；每年需要2000多元，我和老公合

计不到5000元。

在江北，目前的状况，得6点起床，7点前过桥；公交费用8元；一年需要近3000元，两个人超过6000元。

如果买车，要考虑油费、过路费、保险费用等，除去购车成本，每天交通成本合计为31元，一年需1万多元。

这还不包括时间成本和周边的生活成本。

很明显，对于我们来说，只有考虑江宁地区。

江北的大房子，再见了……

搬家

再回到江宁看房时，发现江宁的房价已坐上了小火箭。

在中介的劝说下，我调整了自己的预算，将预算增加到55万，我只能承受这么多了。

在接下来的半个月里，奔波于江宁的各个楼盘之间，看房无数，但价格都太高，没有结果。

我们的预算再次提高到60万元。

8月9日，房价已经涨得让我们透不过气了，我和老公商量着如果这

个周末再看不到合适的，就不买了。

上午一个中介打电话说菜茵东郡有一套房子，82平米，装修好的。老公一问价格，房东要价64万，但中介说价格可以谈，就决定去看看。

到房子一看，觉得装修很好，家电和家具齐全，门框都是实木的。我看了很喜欢，老公也觉得不错，但希望价格能低点。

经中介协调，60万元达成协议，然后简单谈了贷款和首付问题，中介就催促我们把合同签了。当时很激动，终于把这事给定了，我彻底松了口气。

几天后，我们带着自己的5万元，和从老公家借的2万元，老舅借的1万元，叔叔借的1万元，他学校同事借的1万元，大学同学借的1万元，我跟同学借的1万元，我爸给的3万元，哥哥给的1万元，去交钱了。税和中介费总共大概两万元，就只有刷信用卡透支了。

和房东约好在8月26日七夕节交房，我兴奋地给老妈打电话说我终于拿到钥匙了，她问我打算什么时候搬，我说：“还哪天，现在打扫卫生，下午把东西搬过来就行了。”当时我妈就崩溃了。