

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

打折力度大 楼盘就卖得火

■一周行情

根据网上房地产数据显示,过去的一周(3月10日-3月16日),全市共认购住宅1419套,成交870套,总销量达到2287套,日均卖房327套。和上一周(3月3日-3月9日)卖房总套数1721套相比,销量增加32.89%。

从板块成交来看,江北第一认购683套,成交405套;江宁第二认购286套成交185套;河西第三认购166套成交128套。纵观上周楼市销售前十的榜单,江北有7家楼盘以惊人势头跻身其中,此外,城中板块两个热销小户型也有位列其中。不难看出,在楼市乏善可陈的大背景下,吆喝声和打折力度较大的楼盘纷纷走出困局。

江北七家楼盘跻身前十

继上周排名全市各板块销售榜首,上周江北板块仍保持了销售第一的位置,认购683套,成交405套,销售总量1088套,几乎占去全市销量的一半。在全市楼盘销售TOP10排行榜上,江北楼盘霸占7席。

记者注意到,这七家楼盘分别是:大华锦绣华城销售294套,天润城140套,盘龙山庄127套,旭日上城91套,

威尼斯水城79套,荣盛水景城78套,明发滨江新城55套。

继旭日上城开价4500元/平方米的一口价后,上周二南京本土地产大鳄苏宁地产旗下的三家江北楼盘再次喊出一口价。虽然这些一口价房源基本是尾房或楼层不佳的房源,但700元/平方米的降价幅度还是激发了购房人的热情,上周的江北,基本可以用“买房

如买菜”来形容。

业内人士表示,江北此番降价主要源于板块房源供大于求。此前,南京网尚研究机构就发布信息称,今年江北商品房新上市量将大约达到331万平方米,略高于2007年的321万平方米。而需求方面,由于前两年的透支及去年调控对投资需求的打压,江北楼市的需求已明显减少。

城中小户型走势仍然俏

在上周排名前十的销售榜单上,除江北7家楼盘外,剩余的三家为南京国际小商品城销售109套、中商万豪85套、云河湾花园44套,后两个楼盘均是位于城中的稀缺小户型,中商万豪公寓位于山西路商圈,云河湾7号位于城西南。

事实上,2008年的南京小户型市场的上市量已达到一个新的历史高峰,融寓、观城、中商万豪中心、长发生活馆、新城市虹桥中心、天正湖滨、观城等

等楼盘都在集中上市。南京城中酒店式公寓发展从2004年、2005年起步,经历了南京房价快速上升;从2008年开始往后一两年属于酒店式公寓发展的第二阶段;面临的背景是整体的房价处于平稳和调整阶段。网尚房地产研究机构副主任李智认为,2008年的城中酒店式公寓市场不同于前几年,已经步入了第二个发展阶段,典型的特征应该是投资性需求被挤压了。挤压主要

表现在:第一轮的酒店式公寓房源获得高额利润的房源再回流到二手房市场,比如君临国际高价叫卖,除了回收了原来的租金,还高额获利了,无形中会挤压新推出的一手房酒店式公寓的投资需求;其次,房价上涨空间降低的事实促使酒店式公寓投资空间被挤压。尽管如此,业内人士普遍认为,拥有地段的稀缺性和品质的独特性的小户型依然会有升值的空间。 快报记者 费婕

■河西播报

河西房价借精装修 直奔1.5万元/平方米

河西多家楼盘正在精装修房上大做文章。这批精装大宅上市后,售价将直奔1.5万元/平方米,甚至更高。

河西精装修房渐成主流

2007年底,万科光明城市、中海塞纳丽舍先后推出精装修大宅。河西精装修房在业内人士眼中“做出了境界”。据相关人士透露,2008年万科在南京的三大项目之一、备受关注的万科金域缙香也将做成精装修房为主打的产品。195平方米的超大户型、作为万科金色系列的精装豪宅金域缙香最快将于3月上市。嘉业阳光城也打算把四幢稀缺多层做成精装修大宅。

售价直冲1.5万元/平方米

目前,河西在售普通楼盘均价普遍在9000-9500元/平方米之间,而精装修楼盘第七大道、星语华府均价达到1.1万-1.2万元/平方米不等。万科光明城市17、18两幢精装修房售价达到1.3万元/平方米,中海御墅则叫价1.4万元/平方米。引入节能科技的精装住宅朗诗国际街区销售均价在1.5万元/平方米左右。另据悉,嘉业阳光城待售

的四幢多层嘉业地产准备将其打造成大型精装豪宅,未来售价至少在1.3万-1.5万元/平方米间。而另一人士预测,万科金域缙香精装修房源上市后的售价很可能突破1.5万元/平方米。此外,作为金地在南京的首个项目,楼面地价突破五千大关的“地王”,又地处江东商业中心区的核心地段,其售价能否赶超万科成为人们心中最大悬念。

精装房成城市新豪宅?

易居中国南京研究中心信息部经理周颖认为,仅以河西为例,楼盘到了开发的中后期,没有资金压力,靠精装修达到利润最大化是开发商最高兴的选择。此外,近两月河西商品房供需比不到1,供应较为不足,开发商做精装修也不用太担心销量。

“但换一个角度看,品牌地产精心打造的精装豪宅,自有其特定的客户群,这一类楼盘或将成为城市新豪宅。”南京工业大学经济管理系博士吴翔华分析,“以万科、中海为代表,精装修、高总价、品牌房企、产品特色等都是这一类城市豪宅的组成要素。”

快报记者 杨连双



亞東國際公寓

| 主城 | 地铁 | 慢生活 |



二期三标段 89m²-119m² 升级户型

3月22日盛大开盘

快·回家 慢·生活



20万平米主城区大型地铁外销公寓
精彩主城, 地铁慢生活

5242 1111
5242 2111
楼盘地址 雨花西路128号

地铁1号线三站到达新街口

连续2年蝉联城同版块销售冠军
地铁1号线3站就到新街口, 多条公交直达
社区服务中心、幼儿园、社区商业完善配套, 全面满足生活所需
一期实景完美呈现, 精品建筑, 优质户型, 安家主城区的明智之选