

精装修房不好卖 昔日“法宝”成今日“累赘”

仅半年前,由于精装修部分没有相应的核价措施,“房价赚不够,精装修来凑”还是不少开发商对付“一房一价”政策的法宝。然而半年后,由于楼市“冷冻期”持续多时且尚无回暖迹象,昔日这个赚钱的法宝一下子成了累赘,在市场转冷背景下,精装修造成的高价房越来越不受市场的欢迎。

昔日:抬高价格的法宝

早在2007年5月,随着南京市物价局“一房一价”核价政策的出台,精装修房一时间成为不少开发商的热门选择,开发数量急剧增加。据南京365地产家居网统计,从2007年下半年到2008年,市场上的精装修楼盘的数量翻了数倍。究其原因,南京房产促进会秘书长张辉曾分析:“精装修部分一直不能核价,这其中的水分必然难以挤出,精装修房便成为开发商破解‘一房一价’补偿损失的好办法。”于是,虽然毛坯房不能再随意涨价了,但精装修价格不在物价局的审核中,通过精装修来弥补“损失”,成了不少开发商屡试不爽的法宝。

以河西某楼盘为例,2007年下半年时,该楼盘的毛坯房价格不过8000元/平方米左右,而在推出精装修房源后,价格猛增到10000元/平方米。同样,2007年下半年开盘的城南楼盘映山菁华,由于核价比开发商预期低很多,因此该楼盘将原本打算做毛坯房的项目二期,全部改为精装修标准,装修标准达到2000元/平方米。

今日:难以摆脱的累赘

不过,随着楼市去年年底的骤然转冷,风向也发生了变化。“不是原来说做精装修的吗,现在怎么又变成毛坯房了?”购房者何先生在河西看房时发现,此前号称做成精装修房的交付标准又改为毛坯房了。“在今年这种行情下,按原来那么高的销售价格无异于自杀。”河西奥体另一家楼盘的策划经理这样道出其中的原因:“万科金域缙香精装修房开盘也就卖10000元/平方米出头,其他的一般楼盘如果定价过高,销售压力肯定会很大。”对没有做完精装修的楼盘,还可以及时调整策略;而那些已做好精装修的开发商,往往面临进退维谷的境地。“去年可以避开核价,没想到今年反成了累赘,”河西一家开发企业的销售人员透露,“当前资金压力大,价格高卖不出去,也只好降价。”

除价格因素,购买习惯也是精装修房造成销售不佳的一个原因。据一项调查显示,当前有64%的购房者愿意选择毛坯房,54%的购房者认为精装修市场短期内难以规范。



漫画 俞晓翔

未来:实惠价格好促销

面对精装修房不再好卖的现实,不少开发商变得务实起来。一些开发商宁愿精装修部分少赚钱甚至是不赚钱,也要把房子卖出去。据了解,这种情况城北板块表现得尤为突出。该板块的楼盘美达·浅草明苑,近期推出了100多套精装修房,售价仅在8000元/平方米左右。这比同在迈皋桥板块的毛坯房还便宜400元-800元/平方米。

“目前市场情况下,买房的人大多出于刚性需求,而这批人买房的最大诉求点就是实惠。”张辉认为:“在这样的购房群体面前,对应政策的作用已削弱,开发商不应再把精装修当作是弥补损失的工具,而应该根据市场的接受程度来进行合理的定

价。”一些挤出精装修“水分”的楼盘,开始逐渐受到市场的欢迎。今年3月曾对外宣称交付标准为精装修的河西楼盘横塘西苑,开盘一期两栋楼全部临时改成了毛坯房,客户的来访量相应增大许多。

不过,相对于普通住宅来说,豪宅仍是以精装修路线为主,并且装修价格对销售影响也并不大。据了解,主城板块的金鼎湾国际、天正湖滨花园等精装修房源还是依旧好卖。对此,苏鼎研究所所长宋坚表示,高档房主要看重品质,价格因素影响相对弱一些;而普通住宅针对的客户生活水平有限,不宜做价格过高的装修。“特别是在一些供大于求的板块,做普通住宅的开发商最好不要做精装修,否则销售很可能会受阻。”

快报记者 李汇丰

■楼盘快讯 “我们与台湾的距离只有3小时5分钟” 伯爵山庄抢占“直航”先机

今天,南京将迎来历史性的一刻,海峡两岸人民期待已久的直航将实现,原来6到8小时的旅程将缩短为3小时5分钟。这对于南京禄口机场周边楼市发展意义重大,南京离机场最近的别墅住宅区伯爵山庄项目负责人激动地说:“我们与台湾的距离只有3小时5分钟”。

空港别墅前景广阔

伯爵山庄位于以禄口机场为中心的“空港新城”未来新都市圈内,距离机场仅5分钟。2007年,南京禄口地区被列为全国四大空港园区之一,诸多利好给这个离机场最近的别墅住宅区赋予了特别的意义,区域发展具有广阔的前景。

项目以联排别墅为主,共有80多套单价每平方米4300元起的和80万元起的总价让其具有超高性价比。项目负责人说,同样总价在新街口只能买得起的一居室,在江宁仅能买得起的平层小公寓。然而在伯爵山庄,却能拥有独门独院的三层别墅空间。他们十分注重人性化的居住模式,3000平方米的中心景观组成的多重庭院已建成,同时每户赠送宽大入户花园,加上巨大的露台和天井设计,构成了私密开放两相宜的生活空间,精巧户型兼具舒适与实用。

台湾特色免费高尔夫

伯爵山庄由台商独资的南京幸基房地产公司开发,台湾人做的房子有什么不同呢?据了解,在伯爵山庄之前,该公司成功开发过夫子庙附近的儒林雅居等多个项目,在南京已经深耕15年,无论是在建筑质量上还是小区规划设计上都树立起了良好的口碑,产品富有浓厚的台湾风格。

同时,项目与南京视觉艺术学院仅一墙之隔,周边具有良好的人文艺术氛围;为了提高附加值,开发商与学院签订了合作协议,别墅业主能免费享受学院内新落成的高尔夫练习场和网球场。

惊喜团购动心台湾行

项目相关负责人介绍,为了欢庆直航,即日起至2008年7月31日止,团购伯爵山庄别墅可享受高额购房优惠;7月底前成交的客户,更有机会获得“台湾行”赠礼。

快报记者 文涛



伯爵山庄实景图 快报记者 路军摄

团购就是力量,优惠幅度最大11.6万!

300人明赴天润城共享冠军楼盘盛宴

前所未有的“一口价”团购优惠,让苏宁·天润城成为本周江北最受瞩目的焦点楼盘。冲着4200元/平米“一口价”,明天将有几百人浩浩荡荡地开向江北的苏宁·天润城,展开轰轰烈烈的现场团购。

据悉,明天早上9点市区的读者可到广州路苏宁环球套房门口、湖南路苏宁环球购物中心门口两个地点,免费搭乘团购专车,直达天润城团购现场。

争买婚房 79%为首次置业年轻人

“我和女友准备到江北买套40万元以内的婚房,请问哪家楼盘的质量比较好?”在宁工作的江西籍小余,打电话询问。小余表示,商品房的使用年限为70年,要陪伴自己和家人的一生,为全家遮风挡雨,给生活增添乐趣,因此楼房质量是买房时最重要的参考标准。此外,因为工作不久的年轻人,积蓄不多,首付标准也是一大考量因素。

在询问了许多位在江北买房的业主,小余发现苏宁旗下的天润城,在江北及整个南京楼市中的口碑都特别好,性价比可谓首屈一指。

此次团购大军中像小余这样的80后年轻一代不在少数,据初步统计占近8成左右。由此可见作为地铁大盘的天润城吸引了既追求城市繁华又享受生活便利的众多年轻一代购房者的关注。

团购盛宴 4200元/平米升值潜力巨大

苏宁·天润城这次以极具爆炸效应的4200元/平米的“一口价”向外推出了349套特价房,房源面积在79-165平米,既有79.59平米的多层经典两房,也有90平米经济型三房;更有165平米的阔绰跃层。

业内人士分析,比较江北几个大盘,可以得出结论:无论是在产品质量、楼盘地段、周边环境、大盘规模,还是在生活配套、教育资源、小区景观等方面,天润城的性价比都是首屈一指的。品质决定价值,天润城的保值和升值潜力,堪称江北楼市优质“潜力股”。一位家住下关的市民选择天润城时就认为,以目前每平米4200元左右的价格到天润城买房,5年后预计以6000元/平米左右的价格转手。

免费服务 明早两处可乘“团购专车”

为方便读者前去团购,主办方特别安排了多辆大巴车,明天早上9点在市区两个地点带大家去天润城,报名团购的读者均可免费乘坐。

免费“团购专车”的两个乘坐地点,分别是广州路苏宁环球套房门口、湖南路苏宁环球购物中心门口。这两个地方的团购专车,将一共装载300名读者,组成一支“团购大军”,浩浩荡荡地开往江北的天润城。

需要提醒的是,明天早上的开车时间是9点,大家最好提前一点到达乘车地点。如果距离乘车地点较远,您也可自行开车、坐车前往天润城(售楼处地址:大桥北路77号江北电信大楼一楼),参加9点多钟开始的团购活动。

[相关链接]

极致诱惑! 4200元/平米团购“一口价”引发抢购潮

团购非常诱惑A:
8街区多层两房最低首付仅6.68万元

8街区地理位置是目前天润城推出的10个街区中首屈一指的,交通出行非常便捷,紧邻已开通的柳州东路,与已经开工建设的华东巨型商业中心华东MALL仅一街之隔,日常生活舒适便利。

一位银行专家以此次8街区“一口价”团购房源79.59平米的两房两厅多层为例,原价为4800元/平米,现享受4200元/平米的团购价。计算了一下:总价约33.4万元,比原总价优惠约4.7万元。首付3成即10万元,贷30年,月供仅为1503元(按下浮15%的优惠利率计算)。这是首付3成,实际上,79平方米的房子还可首付2成,也就是

首付6.68万元,贷30年的月供1717.8元。

团购非常诱惑B:
9街区三房最低总价仅37.9万元

地铁3号线是江北与市区未来交通的主要连接线,据市政有关消息,3号线规划速度在不断加快。届时,从江北到新街口仅仅只需10分钟左右。规划中的地铁3号线京新村站就设立在9、10街区的边缘。地铁大盘吸引了既追求城市繁华又享受生活便利的众多购房者的关注。

同样以9街区一口价团购房源为例,90.34平米的三房,总价仅为37.9万元。而非团购原价为4900元/平米,总价为44.3万元,团购优惠近7万元。而与下关地区同样类型的三房房源相比,优惠幅

度更是惊人,超过了50万元之多,相当于另购一套三房。

优越地段诱惑C:
交通便捷,地铁就在家门口

据悉,苏宁·天润城位于江北新市区的核心地段,南京的“北外滩”。北依浦洲路,东临南浦路,紧邻宝塔山和大桥北路。距长江之岸1公里,邻近东南大学、南京大学、南京工业大学江浦学院和高新区。周边公交有131、132、136、159、鼓扬线、盐工线、盐葛线、盐滁线、盐浦线、中六线、汉六线,交通便利。

同时,地铁3号线将连接主城和江北新市区,天润城是最大的受益者之一。因为地铁3号线将在天润城附近设置出入口。

许延正

■小贴士

团购楼盘:苏宁·天润城

团购时间:7月5日(本周六上午)

团购优惠:4200元/平米一口价(指定349套房源)

报名时间:6月30日-7月4日

团购热线:52334815/58491111

售楼处地址:大桥北路77号江北电信大楼一楼

团购专车乘车地点:苏宁环球套房门口、湖南路苏宁环球购物中心门口(9:00发车)

公交车线路:可乘坐131、132、136、149、159、鼓扬、盐工、盐葛、盐浦、盐滁等线路在红太阳建材城站下



冲着4200元/平米“一口价”,明天将有几百人浩浩荡荡地开向江北的苏宁·天润城