

金楼市 周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

楼市“小鬼当家”

最近两周,至少有12家以上的楼盘主推小户型

今年上半年,南京楼市的焦点牢牢被金地南京、雅居乐花园、钟山高尔夫等高端物业占据着。经过一个多月调整,此格局斗转星移:8月中旬以来,小户型在南京楼市供销两旺。据不完全统计,8月下旬的两周内,南京至少有12家以上的楼盘主推小户型,占据楼市半壁江山。



中海小户型品质卓越



众多购房者关注合家春天

8月小户型供销两旺

8月8日,中海凯旋门推出“晶域”组团,主力户型为34、44、50、55平方米的单室套和72平方米两房,蜂巢同期加推一批小户型,小户型风暴率先从城中掀起。紧接着,江宁跟进。8月中旬,江宁九龙湖汇金九龙湖商业街推出酒店式公寓,面积在50-60平方米。东山和科学园交界处的广博苑推出300多套小户型房源,主力面积为48、65平方米;东山的蚂蚁工坊8月22日正式推出一栋11层酒店式公寓,面积从48-60平方米不等;合家春天青春渡当晚也推出了180套左右房源,全是30-40平方米的单身公寓,总价15万元起。

在其他板块,也有大量小

型上市。万达广场推出1幢晶钻小户型;雅居乐“上品2”主打54-78平方米的小豪宅;万科在推的红馆和金色里程各主打50平方米的小公馆和70平方米的青年公寓。此外,还有先锋青年公寓、辰龙QQ空间等。

供应量虽大,销量也很好。记者了解到,辰龙·新境界QQ空间300套房子在3个小时内卖光。蚂蚁工坊推出186套小户型,目前已成交160多套。

投资和青年置业为主

今年5月,有传闻一神秘买家欲一次性购买万达广场50多套小户型。8月21日,这一传闻得到证实,该客户最终选择购买万达沿街一幢楼中整个4层及5层的部分45平方米晶钻小户型,共52套。

蚂蚁工坊销售经理陈建波告诉记者,项目本次客户主要是投资和办公两类,其中投资占比达70%以上。“这与项目特点有很大关系,毕竟是东山镇的核心地段,投资短期效益较明显。”他表示。合家春天营销公司总经理潘峰称,买房人的构成与项目特点有很大关系,分投资和青年置业两类。如汇金九龙湖商业街、万达晶钻等以投资为主,先锋青年公寓、青春渡以青年人自住为主。

网尚机构研究顾问部经理张景华认为,小户型热销原因有:一方面,近两个月上市房源套均面积均在100平米以上,小户型大增是对前期房源的调节;另一方面,受楼市持续火热及通胀预期的影响,低总价小户型房源成为投资者的首选之一。

[专家提醒]

现有小户型体量偏大

对于自住需求来讲,潘峰表示,由于当前小户型许多只是项目配套产品,首先要留意房子的使用年限,有的是70年住宅性质,有的是50年和40年的商办性质。还得考虑户型的空间设计和功能布局。他建议要么挑成熟地段的小户型,要么根据城市规划,在未来热点区域挑选。

对于投资需求,汇金九龙湖商业街负责人认为,租住小户型的客户有多种,如“飘一族”、高级商务人员等。选择小户型投资,一定要知道自己房子想租给谁,不能因为投资门槛低盲目进入。

专家提醒,南京现有小户型体量较大,租金回报短期内很难达到预期。宏观调控可能趋紧,各种税收加强,短期风险不可避免,投资者须有清醒认识。

快报记者 刘果



漫画 俞晓翔

■上周行情

房价两周降了近1000元/m²

南京网上房地产数据 displays,8月17日至23日,全市商品住宅上市9.2万平方米,共计913套,较前一周分别下降了41.1%和54.6%;认购18.3万平方米,共计1677套,较前一周分别减少了19.3%和25.1%;成交20.6万平方米,成交套数为1958套,周环比分别增长了5.1%和3.9%,继前一周出现回升后延续着上升的势头。

城北以163、143、130套的成交量分列上周成交榜的三至五位。上周江宁成交仅347套,不及江北一半。

低价房销售高峰将来临

据网上房地产数据 displays,近三周以刚性需求为主的江宁、江北周成交量分别为861、1078和1162套,占全市的比重分别为51.0%、57.2%和59.3%,呈现不断上升的态势;相应的,这不断拉低了全市的成交均价,近三周全市商品住宅的成交均价分别在7400元/平方米、6630元/平方米和6425元/平方米左右,两周内下降了近1000元/平方米。

业内分析认为,一方面,房价的不断攀升使不少持观望态度的刚性需求者开始对房价的上涨心存担忧;另一方面,购房契税、购房补贴等优惠政策年底即将结束,使不少刚需购房者加快入市出手;同时,近期南京楼市房源大幅放量,购房选择更宽裕。综合因素影响下,刚性需求被唤醒,有望引发新一轮低价房热销。

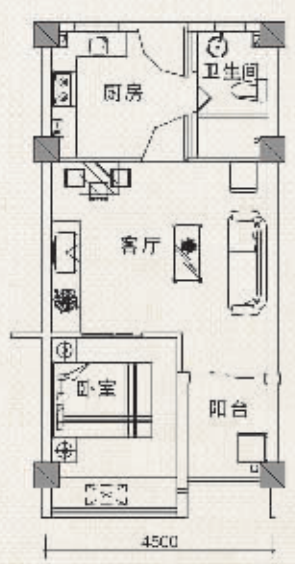
快报记者 费婕

本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办

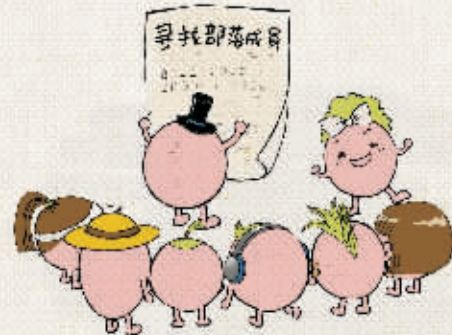
达人部落 生活先锋



先锋青年公寓 火爆热销中 珍品房源 欲购从速



魔幻空间——一房变两房
封闭式阳台可打造成书房、储物室……
百变随心,创意无限
轻松拥有双南小两房



家在地铁上——本项目距中华门地铁站950米,距安德门地铁站800米



【亚泰集团】 综合类绩优上市公司(股票代码:600881)、“国家最大企业500强”、“中国房地产上市公司一强”、“中国房地产百强企业” **【南汽集团】** 中国特大型汽车骨干生产企业、世界一流汽车企业【亚泰+南汽,强强联手,品质保证!】 45-90m²板式全南户型接受咨询:●板式住宅,户户朝南,设置阳台,采光通风良好,户型经济实用,利用率高;●特设公共休闲空间,配备健身房、台球室等生活设施形成丰富社区;●坐落地铁一号线中华门、安德门站,19、44、86、87、100路等10余条公交线路通达;●农贸市场、超市、银行、餐饮、医院、银行、中小学及幼儿园等配套设施;●亚泰集团、南汽集团共同开发,品牌保证,品质保证。

项目地址:南京雨花西路123-1号 *开发商:南京南汽同泰房地产有限公司 52885666 52885678