

楼市低迷却频现神秘客买楼,豪宅热销的背后是什么

谁在一掷千金买豪宅?



卖家心态:精益求精 面对新政大考,我们不敢大意

6月高档住宅的销售飘红,网上房地产显示,6月,单价在10000元以上的住宅共有809套,占成交总量的42.9%。成交面积160平方米以上的高档住宅共有334套,成交面积为8.9万平方米,占到月度总面积的37.78%。而以往一直为楼市成交主力的80平方米至100平方米房源,比重仅为28.39%。表面看来,新政下,普通住宅低迷,豪宅逆势上扬,背后是否有些不为人知的尴尬。
《金楼市》直面热门的五大豪宅,揭秘南京豪宅的真实心态。

用专注的态度打造产品

代表项目:山河水花园
对话人:南京鸿信地产策划部经理 姚志伟

自去年10月福布山组团推出以来,到今年4月左右,该组团78套独栋别墅都已全部售罄,至此,山河水整个项目还余下100多套独栋别墅,整体开发已近三分之二。今年下半年,山河水新一组团——望山组团首批房源即将推出。

对于中海凤凰熙岸、保利香槟国际、绿城玫瑰园、天正桃源等豪宅项目的热销,姚志伟分析认为不外乎三个原因,蓄水期较长、品牌知名度和较为突出的品质。但在热销背后,这其中不乏有很长蓄水期的楼盘,因此开盘200套左右的销售成绩并不能算是突出。且在本次一系列的开盘后,后续开盘是否还能维持这样的销售,不确定性也很大。

作为山河水来说,相较普通住宅,受新政波及程度较小,但影响并不是没有,因此,作为山河水接下来的推盘都将非常谨慎。尤其在七八月这样的淡季里,仍将立足于做好一系列的交房事宜以及望山组团的打造,与此前组团不同的是,该组团将打造精装修庭院,并在部分房源中引入电梯等尝试。

而鸿信地产在江宁的云深处,拟在今年10月左右公开样板区,该项目共由99栋独栋别墅构成,在定价上,云深处则将跻身千万级别墅。

抓住家庭改善性需求

代表项目:明发珍珠泉9号
对话人:弘睿房地产策划代理有限公司总经理 郑远志

因为新政,原定于5月开盘的珍珠泉9号的推出时间被推迟,所以现在珍珠泉仍在接受预订,但这也就给了珍珠泉9号用心打造产品的机会,坦白说,原有的珍珠泉9号在外立面、景观等

细节上,有一定缺憾,而通过今年以来对于外立面、景观设计、园林设计的改造,加之珍珠泉9号所占据稀缺资源,使得在新政下,珍珠泉9号仍然赢得不少青睐。

以最近珍珠泉和老山的5栋别墅为例,尽管总价均高达1800万左右,但现在基本已被全部预定,且还有客户选择了一次性付款。最值得注意的,预定的客户中多是全家出动来看房选房,而家庭集体购买的特点也反映出珍珠泉9号自住性为主的特点。对于有着高端改善性需求的客户来说,只要产品各方面品质突出,新政的影响并不是特别突出。

下半年,明发珍珠泉9号将正式开盘,产品将以双拼别墅、独栋别墅为主,整体均价为2万元/平米左右。

豪宅同样面临新政大考

代表项目:绿城玫瑰园
对话人:绿城玫瑰园营销策划部经理 邵秀丽

此前有媒体传出有一位客户斥资数千万一口气买下绿城玫瑰园5栋独栋别墅,但事实是共有5位客户,他们互为朋友,相约在绿城玫瑰园,新政以来,绿城玫瑰园共推出过10栋别墅,总价在1400—1600万,目前还剩余4栋,很多人觉得对于像绿城玫瑰园这样的高端别墅受新政影响会很小,其实并非完全如此。新政之前,但凡绿城玫瑰园开盘,基本都会全部售罄,新政带来的影响不仅在首付和利率的调整上,更多是一种政策信号的传递,由于对于下半年的市场走势不明,不少客户都选择了持币观望,因此,在这样的市场形势下,加上绿城玫瑰园一直看重产品品质的打造,才促使绿城玫瑰园的5位业主果断出手。10月,绿城玫瑰园还将推出新一批房源,价格未定。(下转B26版)

快报记者 杨连双 葛九明 漫画 俞晓翔

买家心态:“精兵减政” 减少房产数量 提升资产质量

在《金楼市》第一次资产增值服务平台回访中发现,市场上目前活跃“有产人群”。调控下,他们没有放弃置业,而是希望梳理手中的资产,使其更优化,以实现保值增值。“减少数量,提高质量”成为他们一致想法。

有报道称,一位神秘客户斥资7000万,一口气买下绿城玫瑰园5栋独栋别墅,手笔之阔令人咋舌。后经证实,实际为5位客户相约购买绿城玫瑰园,而非一人,尽管如此,5人组团购买千万级别墅的消息仍然在业内迅速传开。

不少人士很快将其与近日热销的中海凤凰熙岸、天正桃源联系起来,中海凤凰熙岸一套公寓335万至1800万,开盘当天热销八成,天正桃源低调开盘,1186万的房源却首先卖出……不止一次,面对这样的新闻,《金楼市》在与购房者交流时,他们都流露出不解:谁在消费豪宅?豪宅热销是一个不可思议的现象,而价格也是一个不可思议的数字。

做为时下最受关注的楼盘之一,天正桃源折射了很多购房者的真实心态。“除了家资丰厚的私人老板、企业高管,一个值得关注的现象是,很多业主属于高级改善型消费,他们之前可能在南京不同区域投资了2-3套房子,但是对自己居住而言,总有区位、环境、品质等方面的遗憾,于是会有业主情愿卖掉手上的2-3套普通物业,来换购一套天正桃源的临湖豪宅。这一类客户,可以定义为‘改善型刚需’,在楼市调整时期,他们仍然活跃。”天正置业总裁助理、营销总监顾红

艳这样分析,卖掉手上持有的两三套住房,换一套住得舒服且真正优质的高端住宅,是目前比较普遍的现象。

这一观点,也得到业内人士的普遍认可。招商局地产(南京)有限公司总监助理许昌芸分析,新政之后,整个楼市成交量骤然下降,南京豪宅市场当然也受到影响。但是经历过2008-2009年南京楼市的起伏后,高端置业人群有自己对于市场的感知和判断,这部分人群的投资性非常明显。“我们发现一个有趣的现象,一掷千金购买依云溪谷的业主,同时也也许刚刚购买了南京国际广场、绿城玫瑰园,他们同时是这一批高端楼盘的买家。”业内也由此认为,高端客群或在抄底豪宅。

南京新景祥置业副总经理陈光华对此也表示:南京楼市可以形容为一个橄榄形状,两头尖,中间大。而中间力量的消费力不容忽视。百万级甚至部分千万级的豪宅,都是他们的目标。大量的中坚力量支持起没有太多优秀产品的改善型高端市场是一件不费力的事情。“南京的好产品不多,但这方面的需求却很强烈,正因为如此,我们看到一些真正优秀的高端项目热销,也不足为奇了。”

地产七日

7月1日

海南曝光“黑名单”

海南省住建厅公布该省建筑市场七家严重违规违法企业的名单,并给予严惩。七家公司包括海南省诚宇建设工程招标有限公司、广东省第八建筑集团有限公司、河南立信工程咨询有限公司、海南省第五建筑工程公司、海南省第四建筑工程公司、海南中城建设工程监理公司、海口市龙华区龙桥荣丰建材厂。

7月2日

南京再发“收地令”

南京市国土局发布了今年第三号“收地令”,2007年底成交的一幅仙林地块因长期欠缴出让金,被收回土地使用权,没收1.065亿元定金。

7月3日

博鳌房地产论坛开讲

博鳌·21世纪房地产论坛2010年会在海南博鳌隆重举行,会议主题为——地产考验中国:以制度创新求解效率与公平。

7月4日

国土部称房价还将下降

国土资源部部长徐绍史表示:“目前房地产市场呈现出量跌价滞的态势,再过一个季度左右房地产市场可能会面临全面调整,房价会有所下降,但下降到什么程度不好说。”

7月5日

金地高层变动尘埃落定

金地集团发布公告,张华纲申请辞去公司董事会董事、总裁的职务,董事会已聘请原集团高级副总裁黄俊灿接任总裁一职。此前,金地上海公司总经理赵汉忠于6月28日宣布离职。至此,金地高层变动事件尘埃落定。业内认为黄俊灿在金地工作近20年,对公司有深刻了解,他或将带领金地集团步入新的发展快车道。

7月6日

北京最贵楼盘破10万/m²

据北京住建委公布的第二季度商品住宅成交均价排名,东钓鱼台家园以109382元/平方米的销售均价蝉联榜首,环比大涨34%,这是北京最贵楼盘均价首次破10万元/平方米。

7月7日

保利正面回应长春事件

针对长春的保利·百合香湾开盘出现的质疑,保利地产做出正面回应,称摇号过程公平、公正,之所以会出现客户多、房源少的现象主要在于没来得及登记客户的强烈要求。在对开盘工作未能顺利进行表示深深歉意的同时,保利希望大家一如既往地支持保利地产。实习记者 杜磊 整理

本刊互动

电话:84783545、84783536、84783628

地址:南京市洪武北路55号置地广场1804室(邮编210005) 邮箱:kb-jls@163.com

本期导读

太平南路黄金地块遭抛售

>>>B29版