



年节将近,楼市渐渐平静,焦点房企苏宁置业却又投下一块石子,搅动起无尽的涟漪。
11月初,这家南京本土的房地产名企悍然宣布旗下苏宁睿城直降2000元/平米,以16300元/平米的均价震撼全城。消息一出,随即引来三千人抢购,苏宁睿城也因此成为11月南京楼市的绝对主角。
12月底,苏宁置业又要推新房源了,这一次推出的项目是位于城东紫金山脚的紫金东郡。当很多人期待紫金东郡再次上演“给力直降”一幕时,这一次,苏宁置业的回答非常明确:紫金东郡不会降价。
从领降,到拒降,苏宁置业葫芦里卖的是什么药?

城东不降价 紫金东郡理性开盘

现状 开盘均价仍延续上期

早在苏宁睿城宣布单价直降两千的同时,就有不少业内人士致电紫金东郡售楼处,密切关注价格动向。当时,紫金东郡并无在售房源,售楼处也表示没有接到相应通知。

甫获悉紫金东郡将于本月25日开盘的消息,记者立即找到苏宁置业相关负责人询问定价问题。该负责人坦言,对于此次紫金东郡的定价,苏宁置业内部的意见几乎完全一致:不会降!将保持前期15000元/平米的均价开盘。

据了解,自今年8月产品入市以来,紫金东郡曾先后开过两次盘,第一次开盘在2010年8月中旬,均价为14500元/平米,最近的一次是2010年9月中旬,均价为15000元/平米。

就此定价策略,该负责人解释称,由于占据着新江东核心的成熟区位,且项目体量高达150万平米,苏宁睿城的价格可以相对灵活一些;但对于位于城东的紫金东郡来说,紫金山的一线风景独一无二,项目体量也仅有18万平米,产品类型都是4-6层的电梯花园洋

房,因此,在价格策略上,代表“慢生活”现代高层物业的苏宁睿城和代表“慢生活”低密度洋房的紫金东郡必然会有所区别。

据了解,此次推出的户型非常丰富,132平米空间竟被开发出4房2厅2卫,98套房源中竟有56种户型可供挑选。

调查 城东上市量逐年减少

据365地产家居网统计,今年,包括城东和仙林的大城东板块上市量约75万平米。其中仙林板块的上市量占到近52万平米,城东板块上市量不足23万平米。2010年内,整个城东板块只有紫金东郡一个新项目上市,计划新增约10万平米房源。

今年,城东板块在售楼盘一直较少,仅有紫金东郡、紫园、翠屏紫气钟山在陆续推盘。临近年底,更是仅有紫金东郡推新,且只有少量房源。据了解,紫金东郡将于本月25日推出的是其二期花园洋房产品,户型面积为90-160平方米,共计98套。

业内人士指出,一直以来,城东板块都是主打低密度住宅,凭借其优美的自然风光和悠久的历史

文化,紫金山板块也因此成为南京最具人气的高档住宅区。另一方面,伴随着板块供应量的减少,对于那些有着城东情结的购房人而言,不仅是今年,未来一段时间内,城东板块都将因稀缺而稳步升值。

分析 打破入住紫金山的特权?

“这次定价打破了紫金山板块的格局。”一位不愿透露姓名的业内人士认为,“它打破了富人入住紫金山的特权。为都市新贵和部分工薪阶层提供了入住紫金山的可能。”

南京网博研究机构总经理孙海认为,高端人群追求的无非就是亲近自然、品质高档的生活。紫金山在沉默了多年后,现在正再度被唤醒。这里尤为引人注目的就是被誉为紫金山四小龙的四大名盘——姊妹篇紫园、紫庐,央企保利的紫金山,本土大鳄苏宁总部物业紫金东郡。四个项目虽风格迥然,定位参差,但都将绿色生态与时尚豪宅完美融合,无不成为市场热点。

孙海认为,目前上演的紫金山大戏,将成为未来南京楼市一个风向标。 快报记者 葛九明

七嘴八舌

到访客户现场织围脖

自12月5日开放现场接待中心以来,紫金东郡每天都保持了30-50组的来电来访量,在与这些来电咨询的客户交流中,记者发现,他们都较为熟悉苏宁睿城降价事件,且对紫金东郡保持着高度的关注。

读者陈先生

紫金东郡很难找,第一次开车过去看房子,花了很长时间才找到,现场接待中心的位置也不够醒目。但是紫金东郡4-6层的电梯花园洋房还是比较稀缺的,这次开盘推出的98套新房源面积区间为90-160平米,均价差不多是15000元/平米。这样算下来,既能满足我改善住房的要求,但总价又不会太高。

读者许小姐

紫金东郡的交通配套还不错,现在地铁2号线也通车了,从紫金东郡步行10分钟左右就可以到达2号线仙鹤门站,坐地铁也就20分

钟就可以到新街口。听说,地铁4号线在苏宁总部那里有一个站点,距离紫金东郡北大门较近。

但总的来说,紫金东郡周边的商业配套还是太少了,生活起来还是不够方便。不过听销售员说,苏宁总部可能明年年初入驻,到时候会有超市、银行、餐饮等一些配套。

读者刘女士

15000元/平米的均价我差不多也能够接受,毕竟既然作为苏宁集团总部旁边的楼盘,紫金东郡将来的入住率和入住人口的素质应该不会差,我也去售楼处现场看过了,这次的户型太多了,听说有56种户型,几乎是每两套房子,就有一种户型。楼上楼下、左边右边都有可能不同。像这次主推的120平米三房,就有30多种户型。我比较感兴趣的一种132平米的户型,132平米做成了4房2厅2卫,这样设计的话,户型还是比较紧凑和实用的。快报记者 葛九明

现代快报 金楼市

2010 南京地产实力榜

全民票选进行中

参与投票即有机会获得价值360元的2011年《现代快报》全年报卡一份

A 短信方式

读者可通过96060短信平台为您支持的楼盘投票(可多选),只需编辑“LP”+自己支持的楼盘代码发送
1、移动用户:发送短信、彩信至“065830096060”;
2、电信用户:发送短信到10369390000
3、联通用户:发送短信到1035596060(资费:0.1元/条)
如:移动用户支持保利紫金山,只需编辑“LP+3”发送到1065830096060。

B 网络方式

读者可登录都市圈网(www.dsqq.cn)在首页上寻找“2010南京地产实力榜”投票专区

参与时间:2010年12月7日-12月24日

互动热线:84783628 84783545

候选名单

大城东

- E1: 钟山国际高尔夫
- E2: 东城天骄
- E3: 保利紫金山
- E4: 苏宁紫金东郡
- E5: 翠屏紫气钟山
- E6: 德基紫金南苑
- E7: 麒麟山庄
- E8: 中冶中鼎山庄
- E9: 紫庐
- E10: 紫园
- E11: 东郊小镇
- E12: 仙龙湾
- E13: 城脉城
- E14: 三味公寓
- E15: 鸿雁名居

- E16: 高科荣境
- E17: 仙林国际
- E18: 东方天郡
- E19: 东郊汇
- E20: 栖霞
- E21: 招商依云溪谷
- F22: 东翠山中
- E23: 恒基玲珑翠谷
- E24: 紫玉山庄
- E25: 翡翠湾
- E26: 世茂花园
- E27: 东霖大地
- E28: 新湖仙林翠谷
- E29: 世外边城
- C30: 中国边城
- E31: 美兰东郡假日

- E32: 维也纳花园
- C33: 山一方
- 大城南
- S1: 雅居乐花园
- S2: 金地自在城
- S3: 金湾名城世家
- S4: 蓝岸3G
- S5: 朗诗绿色街区
- S6: 万科金色里程
- S7: 亚外观云国际
- S8: 凤凰和美
- S9: 阅城国际花园
- S10: 宏图上水园
- S11: 明发商业广场
- S12: 时光流韵
- S13: 德盈国际广场

- S14: 君悦湖城
- S15: 杜克SOHO
- 城北
- V1: 玉桥国际公寓
- V2: 金地中央
- V3: 世茂外滩新城
- V4: 润开华府
- V5: 中电颐和家园
- V6: 天正桃源
- V7: 盈亮香樟湾
- V8: 御湖国际
- V9: 誉城金郡
- V10: 旭日淮筑
- V11: 江岸依山郡
- V12: 长江悦景
- V13: 阳光康山山庄雅居

(以下楼盘不分先后)

- N14: 家春秋
- N15: 大发郡锦苑
- N16: 乐居雅苑
- N17: 新城邻里
- N18: 南江广场
- N19: 上城风景
- N20: 复地新都国际
- N21: 大地伊利亚特湾
- N22: 左右阳光
- N23: 大发燕澜湾
- N24: 恒基余满庭
- N25: 银河湾卓苑
- N26: 翠园钻石双星
- N27: 悦庄国际广场
- N28: 中央上尚城