

600套大户型扎堆城东



限购令落地,各区域大户型房源遭遇不同程度滞销,而据调查,这种尴尬的大户型产品,近期将在城东板块扎堆上市。包括招商紫金山1号、朗诗钟山绿郡在内的近10家新老楼盘,都将推出这种大户型豪宅产品。大面积、高总价成为这批房源的共同特点。

城东近10家楼盘同期推大户型

从4月开始,城东部分楼盘将陆续推出新房源,多数为面积在140平方米以上、总价300万元起步的花园洋房、别墅类物业。

紫园预计5月推出全新叠加别墅组团116套房源,户型以166-285平方米为主。同为建发旗下的紫庐预计5月推出2、5栋共30套新房源,面积在120-180平方米之间,预计均价23000元/平方米。保利紫晶山4月初将推出二期紫薇组团100多套房源,也是面积在140-190平方米不等的花园洋房。钟鼎山庄预计近期也有部分叠加别墅上市,面积在280-400平方米。地处仙林大学城东墅山庄5月份将推出联排别墅,共40多套房源,主力面积在300平方米左右。加上两“纯新盘”:以200平方米为主力户型的招商紫金山1号和携部分165平方米四房亮相的朗诗钟山绿郡,在四五月面世的城东大户型房源约有600套之多。

至少300万元总价才能住城东

城东新房源的报价普遍的2万元/平方米以上。照此计算,入住城东的门槛至少需要300万

元。以紫庐一套120平方米的普通住宅为例,均价在23000元/平方米,无优惠,总价也要276万元。而目前备受关注的招商紫金山1号,预计将于5月开盘,整个项目1、3、5、8栋为精装修房源,户型面积在170-190平方米,2、4、6、7栋为毛坯,户型面积在140-220平方米,预计精装修会卖到28000元/平方米左右,毛坯会卖到25000元/平方米左右,如此,一套170平方米的精装房总价高达476万元,而140平方米的毛坯也要350万元。纯新盘朗诗钟山绿郡一套小面积的130平方米三房总价也要300万元以上。

售楼处普遍反映销售压力大

记者在走访中发现,虽然城东几家楼盘对新房源的售价预期“咬得很死”,但多数楼盘人气不佳,在非节假日时段,不少楼盘基本是“门可罗雀”。

“目前像我们这样面积大、总价高的房子能购买的客户范围是有限的,限购政策对我们是有一定影响的,目前我们是前期推出房子慢慢耗着卖,在等后期别墅上市。”城东一家即将推出别墅产品的楼盘的置业顾问透露。

钟鼎山庄一名置业顾问甚至坦言,限购后确实很困难,由于产品面积大,总价近千万,很

多目标客户都是多套房所有者,限购后基本没有到客量。

南京网上房地产显示,限购政策出台后的2月,南京140平方米以上大户型房源的成交量下降了7成以上。就在3月退房公示中,所退房源中首次出现了多套140平方米以上的大户型房源。这种高端改善型或终极置业型产品陷入了不同程度的销售困境已是不争事实。

供求失衡,好产品也许有出路

“即将上市的这批大户型房源,普遍是在一两年前做的市场规划,而当时大户型正当其道,但没有人预料得到限购政策,现在也只能硬着头皮顶上。”从事地产代理多年的福舍机构总经理史东判断,目前各家报出的价格显然略高了,他认为在一定时期内这类产品去化会很困难。

闻锐传媒总经理李宗苗也认为,高端大宅不是简单地把小户型放大或者拼凑而来的,更注重的是居住的舒适性,开发商要在产品上下工夫,迎合客户的需求才是根本所在。虽然短期内销售不会太好,但短期内降价似乎也很难。史东指出,降不降价一要看开发商的资金状况,二是要看政策走向。

见习记者 胡海强
快报记者 杨连双

[延伸阅读]

江宁将有千余套刚需房源入市

临近3月底,多数开发商都摩拳擦掌,准备在“金三银四”这个传统楼市旺季有一番作为。别的地方暂且不说,单单江宁板块在3月底到4月底期间,就要有千余套房源上市。

记者了解到,3月末,江宁有7家楼盘推出新房源,虽然单盘推盘量不大,但是此次市场总量预计超过500套。这七家楼盘分别是托乐嘉城市广场、武夷水岸家园、瑞鸿名邸、中冶天城、骋望骊都、莱茵铂郡、恒大绿洲。而未来一个多月的时间,江宁板块还有7家楼盘上市。具体来说,21世纪国际公寓、高尔夫国际花园、中粮彩云居、颐和南园、融侨世家、方龙湖湾、文鼎雅苑都有计划在4月份推出适合刚需族的中小户型,房源量差不多也有500套。

“选择在3月底前卖房,真的就是在赶时间,金三银四对于开发商来说还是很宝贵的,毕竟全年的销售任务得完成。”南京恒大销售部负责人说出了很多推新楼盘开发商的心声。

南京骋望置业相关人士则认为,目前上市的江宁楼盘主要以首次置业刚需和改善型刚需为主,而这类人群恰恰就是限购令后市场的主导购买力,所以开发商当然会积极地抓住这部分人群。

快报记者 费婕

»包打听

天正滨江开放工法样板间

周末两天,天正滨江卖出了4套总价400万元左右的大平层。在高端市场转冷的背景下,天正滨江卖得不疾不徐。究其原因,其针对终极改善型需求的大平层产品,迎合了这部分市场的需求。

3月20日,天正滨江工法样板间正式对外开放,同时举办了“奢适大平层人居新智慧——工法样板间耀世开启暨南京大平层居住时代圆桌会议”。

一位去年曾在城东购买别墅的客户在现场观摩了天正滨江大平层样板间、展现施工品质的工法样板间后,当场签订了认购书。他坦言,一家三代居住在一起,同时还有商务的需要,地处市中心的大平层产品比别墅更适合他。天正滨江之所以让他感动,在于开发商一线材质的启用,屋面、墙体、地面的施工品质令人放心,旭格的窗体系统等的运用,也能在细节处凸显高贵。

活动现场的另一个重头戏,是关于“南京大平层居住时代”发展的研讨。现场邀请了众多专家学者为客户答疑解惑。大平层产品在深圳、上海等一线城市经过数年发展成为楼市高端物业中坚力量,南京的大平层产品虽然说是初生的婴儿,但是受到市场的各方瞩目。

据了解,天正滨江正加推典藏房源,以183平方米奢华三房和226平方米带独立保姆间的超舒适四房献世,奥体核心全景大平层位置,多阳台、多飘窗设计,更多赠送面积更高得房率,全面刷新南京豪宅标准。

(杨连双)

苏宁环球
SUNING UNIVERSITY

威尼斯水城
Venice City

桥北第一站

滨江品质地铁大盘 全新河景小高层

暖春倾城

83m²舒适两房 130m²优阔三房 火热销售中

踞滨江板块,得天独厚长江资源,宁天城配套,丰富成熟的自然资源,商业街区,繁华便捷的休闲资源,临中央河景,环境优美的自然资源,超大户型,百变创意的空间资源。



风情大城 万人择居 地铁在建 名校开学 商业开街 江岸水景 湿地公园 五星酒店

[标杆产品花园洋房限量稀售中]
[第三街区江景准现房压轴典藏]

VIP LINE: 58402020

发展商:南京浦东房地产开发有限公司
项目地址:南京浦珠北路外滩1号

整合推广:JCT 奥妮传媒
营销代理:TOPSPUR 同策咨询

免费看房直通车 发车时间 / 9:00 - 14:00

本广告所展示图片及文字仅供参考,买卖双方权利义务以双方签订的买卖合同为准,本广告解释权归南京浦东房地产开发有限公司所有,宁房销第201030032号,“威尼斯水城”为本案推广名,核准名为“外滩水城”。