

楼盘以价换量,“降时代”来临?

业内认为:下半年房价将小范围松动,大范围降价不太可能

端午小长假的小幅回暖并没有给南京楼市增加多少信心,下半年库存40000套的压力,让不少楼盘出现价格让步。6月底7月初武夷绿洲将推出10幢房源,以低于周边1000-3000元/平方米开卖;东渡国际青年城卖房还送QQ汽车;华菁水苑69万元叫卖三房……众多刚需楼盘也已经出现更深层次的价格让利苗头。

端午小涨背后是价格让步

从网上房地产数据统计来看,长假三天南京商品住房共认购400套,成交58套,平均每天卖房134套。而去年同期认购量仅为143套,成交量为6套,相比之下,今年端午小长假的认购量上涨了180%,成交量则上涨了8倍有余。

业内人士分析,此次端午销售量的上涨与在售房源给出的优惠力度密不可分:江宁的融侨世家赠送一个房间2/3的面积,大小在4-8平方米左右;江北的海德北岸城成交均价为8000元/平方米,起售价仅为7500元/平方米;而在售的大华锦绣华城、泰来苑的起售价也均在7500元/平方米以下。

虽然近期的销售成绩不错,但根据网上房地产数据,南京已经库存房源3.38万套,而6月份南京还将有6000套左右的房源上市。业内预测,若调控政策不松,今年南京楼市的库存量可能会突破4万套,即使是按端午期间134套的日销量来计算,也需要10个月的时间来消化,楼市销售压力可见一斑。

“裸跑”盘或带来降价风

而从全市来看,更多的楼盘正在酝酿降价或者低价入市。6月底或7月初,武夷绿洲将推出10幢小高层、高层房源,这是江宁楼盘今年以来最大手笔的一次推房计划,它将以低于周边1000-3000元/平方米的均价入市。武夷绿洲一位销售人员也证实,该盘折后均价在10000元/平方米左右。

“如果武夷绿洲真的以单价10000元入市,可能会带动江宁片

区新一轮的降价风潮。”江宁一家楼盘的销售负责人认为,竹山路地铁站旁的武夷绿洲,地段优势明显,此次开盘首先冲击到的是周边瑞鸿名邸、鸿意万嘉等。据了解,定位刚需的鸿意万嘉,目前均价11000元/平方米,瑞鸿名邸94-130平方米两房、三房的价格在13500-14000元/平方米左右。

多楼盘进入“备战状态”

事实上,面对6月6000多套的上市量,多家楼盘的开发商已经进入“备战状态”。

莱茵铂郡计划在6月下旬推出一批5米挑高商务房源,购房人最高可在开盘日享受75折的优惠利率,相当于减掉了1/4的房价。武夷绿洲对面的东渡国际青年城在售毛坯单身公寓,均价12800元/平方米,一次性付款购买54平方米的户型可以赠送一部价值4-5万元的奇瑞QQ汽车,相当于每平方米至少优惠740元。

在江宁大学城,年初号称单价破12000元/平方米的几家楼盘的房源价格全面退回9000元/平方米。即将于本周末开盘的华菁水苑,“一楼最便宜的房源一次性付款只要69万元,面积85平方米左右。”该盘一位销售人员透露,该盘最便宜的房源单价8100元出头。

【有此一说】

楼市下行将持续一段时间

资深业内人士夏会华分析认为,目前的金融政策仍然非常紧,下半年房价和成交量都会持续一段时间的下行趋势,个别工程开发量大的房企,可能会出于资金压力而以价换量,但大多数房企不会轻易牺牲利润跑量。

此观点得到了南京网博机构总经理孙海的认同。在孙海看来,今年端午小长假南京的商品房成交量虽然回暖,但市场形势其实并没有那么乐观。因为,今年端午成交量与去年不具有可比性,去年端午正好是“4·15新政”的调控强压期,成交急剧跌入冰窟,因而同比数据会显得很高。目前市场确实出现一些楼盘鼓励一次性付款,大批量推出房源的情况,说明个别很久没卖房子的开发商已经资金告急,下半年会有小范围的价格松动,大范围的普遍降价不太可能。

快报记者 杜磊 周映余



漫画 张冰洁

紫庐·十里近山豪宅价值解析⑦ 紫庐半山庭院全面升级



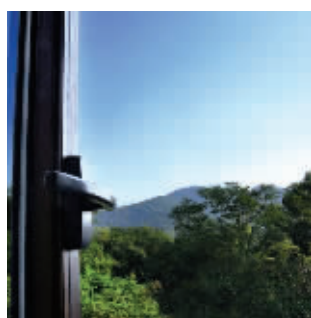
紫庐·十里近山豪宅价值解析⑦

紫庐半山庭院——紫庐,2009年首推北区,旋即售罄。而好的创作者始终精益求精,紫庐南区在北区基础上全面提档升级,配置标准、观山效果、景观园林均再度超越,以精品新中式品质社区匹配千年钟山。

硬件设施升级,电梯直接入户

紫庐南区4-5层半山庭院,每幢均新增电梯配置,有效提升居住品质。其中部分一梯一户的户型,电梯可直接入户,业主还可对电梯门与入户门之间的电梯前室进行有效改造,处理为一个小玄关,增加空间利用率的同时,也大大增强了尊贵感和私密性。

大量节能环保材料的运用不仅提升品质,也确保紫庐建筑外表精美而内在精良。铝木复合窗融铝合金窗与木窗优点为一体,美观并隔音降噪;美国专威特外墙保温系统不仅节能保温,还防晒防潮、抗裂隔音;德国爱屋自动外遮阳卷帘典雅大方,兼具安全防盗、遮阳隔热的效果;



紫庐与紫金山最近距离仅10米

所配备的韩国易保品牌密码锁也多为高端住宅所使用。

观山效果升级,与紫金山更近

紫庐与紫金山隔街对望,最近距离仅10米,而南区跟紫金山的距离更近。而紫庐南区为了优化观山效果,在户型设计上采用了大量露台、阳台、转角飘窗,使千面紫金山,尽在紫庐中。你可以在露台上与朋友品茗时望见远处的山,你可以坐在卧室飘窗上读书时不经意瞥见身旁的山,你可以在宽敞的客厅阳台前“推门见山”……你会发现,一样的紫金山在紫庐展现出不一样的风景。

园林景观升级,私家山体公园

北区业主入住时再登林语山,发现这座占地7000㎡的原生态山体已出现了一些变化:木栈道更长了,登山的路线又多了几条;两侧除了高大的香樟、杉木这些原生态植被外,又新增了女贞、樱花、青枫等,山中还修建了观山轩、叠翠亭等景观休憩小站。

从林语山栈道走进入园,香港贝尔高林设计的清雅园林,五重绿化如同游园一般,听涛阁、解琴轩、揽翠园中山石流水、花木交叠,曲径通幽,尽显雅致情怀。

据悉,紫庐南区119-189㎡的升级版半山庭院上市仅一个月便售出过半,新房源有可能将于近期加推,目前为准现房销售状态,最迟年底即可交付入住。现场景观实景、臻品样板房均已全面公开。(肖文武)



用心筑就未来
品鉴 85501111
专线 85505555

情报站

东城汇 开盘当天劲销4.5亿

6月5日,城东大型商业综合体东城汇盛大开盘,引来2000多名投资者抢购。据销售数据显示,东城汇当天劲销4.5亿,再次验证了限购令下商业地产的空前吸引力。

坐享仙林成熟生活圈

城东自古以来就是南京的宜居板块,但近十年来却一直缺少能聚合人气的大型商业综合体。体量高达9万多㎡的东城汇的崛起有效弥补了这一缺陷。据了解,东城汇由戴德梁行进行统一经营管理,确保财富增值。

而项目所在的仙林,历经多年酝酿,已从单一的大学城变身成为舒适宜居的生活城。其聚集了10多所高校,20多个大型住宅项目,常驻人口30多万。一位有着多年投资经验的客户表示:“商业投资地段为上,东城汇不仅可以坐享仙林中心成熟的生活圈,还可以坐收整个仙

林巨变带来的升值潜力。”

限量商铺急速递减中

东城汇由南京本土上市名企高科置业倾力打造。高科置业连续四年荣膺“中国房地产业百强企业”称号,具备一级房地产开发资质,在南京开发总量已经超过400万平米。

由于对项目后期的创富能力充满信心,高科自持了40%的铺面。在确立项目核心定位的前提下,选取优秀的儿童主题乐园、品牌零售、休闲娱乐、文化教育等业态,打造成主力店,构建强大的商业号召力。其中,大面积的主力店由开发商自主招商,中小型铺位则全面对外发售。据悉,此次推出的294套房源在18-200㎡之间,B1层折前均价约32000元/㎡,最低总价40多万。开盘2小时,B1层商铺即被抢购一空;而黄金区位的1F也较为火爆;2F-3F的面积段范围较广,选择范围较大。(肖文武)

天正桃源 优雅开启尊贵生活

5月30日、31日,天正桃源5#、6#楼顺利交付,迎来第一批入住业主。在和煦的阳光照耀下,在喷泉欢快的吟唱里,业主们无不为天正人“小桃园里耕天下”的追求和信念所打动。

一对一的贴心服务

此次交付打破了传统交付模式,采用错峰交付,一天只安排十户,分时间段,让业主有充分的时间验房,项目上不仅安排了置业顾问、客服人员、工程人员跟随,施工队的工人也随时候命,业主提出整改意见,工人即刻到现场进行维修或做整改方案,客服人员也细心地记录。这样一对一的服务模式,给每一户业主预留了充裕的时间,业主们也对所交付的房屋感到满意。

实景现房精彩呈现

作为城市中的山水资源型珍稀宅邸,天正桃源自面世以来,受到了众多追求品质豪宅业主的认可。经过了两年多的建设,天正桃

源实景现房已精彩呈现。作为纯多层电梯大宅,天正桃源目前在售面积为240㎡-500㎡的复式大宅及156㎡-240㎡的少量平层。空间设计极其雍容大度的舒适平层,原创十字圆厅将家中的功能区区分开来,超大观景阳台设计,将小桃园的山水景观与园林美景引入室内。

天正桃源复式大宅,大户型顶层复式70㎡露台,打造空中立体花园;底层复式超大露天庭院,营造自己的开心农场;更具有私家泳池,尊享在家中就能畅游的惬意生活。

33席大宅分秒递减

天正桃源目前仅余的33席多层大宅席位,正吸引着资本雄厚者急速购藏。优质山水资源与精工品质,造成了天正桃源的稀缺。与郊区的别墅相比,南京主城区内的桃源复邸不失为忙碌的成功人士的优质选择;离尘不离城,无论是居住环境还是往来城市的距离上,都有着郊区别墅不可比拟的优势,是可遇不可求的珍品,更是终极置业一步到位的理想。

海德北岸城 三期7500元/平方米起售

6月6日,金浦·海德北岸城三期举行开盘仪式,推出21、22栋房源,主力户型为84-126平米。截至当天中午,294套房源已经售出121套,8000元/平方米的成交均价在不少购房人看来“很实惠”。

据悉,海德北岸城三期是自2009年二期售罄以来,金浦地产历经两年打磨后全面推出的房源,7500元/平方米起售。作为江北品质标杆楼盘,海德北岸城拥有过江第一站优势区位,从海德北岸城到清凉门只需10分钟的时间,但是房价却低了近万元/平方米,这使其备受购房者青睐。在交通快捷之余,海德北岸城周边还集中了好

几家国际和本土超市巨头——沃尔玛、家乐福、特易购及华润苏果,自身还带有20万平方米商业,配套齐全,繁华无限。

海德北岸城的品质生活还体现在细节打造上。“三期的产品升级不说,子母门、指纹密码锁这些高交付标准都是品质的体现。”购房人吴先生这样告诉笔者。

值得一提的是,海德北岸城三期还为业主精心打造了“十年幼儿精英教育体系”。它不仅是南京名校小学学区的学区房,附近还有国际双语幼儿园,在提高房源保值增值能力的同时也解决了业主孩子的教育问题。(杜磊)