

五月1个碧桂园,六七月10个“碧桂园”?

6月起大盘强销冲击下半年市场

被碧桂园·凤凰城热销点燃的显然不仅是都市圈,那些百万平米的大盘们也已按捺不住。正如新浪乐居南京地区主编王小军所说,碧桂园·凤凰城的确抢走了很多投资客,但是那些自住的买房人却被留了下来。六七月份,超过10家大盘即将全力推盘。大盘抢客向来惨烈。未来两个月,南京楼市将如何生变?



山雨欲来风满楼 快报记者 赵杰 摄

争抢自住客 大盘6月起将大举入市

严厉的调控让自住型的买房人显得分外抢手,为了抢夺这部分人群,从今年4月开始,开发商就在房价上不断折腾,从河西天正滨江的直降三千到城东朗诗钟山绿郡的低开,从江宁的零首付到江北的重回7字头,这也引发了南京楼市一场不小的降价潮。

5月中旬强势推出的碧桂园让不少大盘纷纷避其锋芒,直到碧桂园效应渐渐退去,南京楼市才有了新的变化。本周一,沉寂两年的海德北岸城首先出击,推出3期294套新房源,均价8000元/平米,当天售出100多套。在接下来的六七月份,旭日上城、融侨观邸、武夷绿洲、石林大公园等项目都将携大量房源纷纷上市。当然,这里面还不包括那些已有正常推出房源的大盘和碧桂园·欧洲城。粗略算下来,即将进入强销期的

大盘超过了10家。

在这波大盘上市潮中,一些老盘,如旭日上城、武夷绿洲等均是时隔两三年后重回购房者视野。旭日上城预计7月推出新房源,主要为88.98平方米的两房,均价预计在1万元/平米。而武夷绿洲预计六七月份推出10栋房源,户型为60-140平米,折后均价将在1万元/平米左右。

然而,与大盘们领降的2008年形成鲜明对比的是,今年这批大盘的定价均在1万元/平米左右。

未打价格战 不为周边楼盘促销所动

既然这些大盘们都不着急,又何以在六七月份扎堆上市呢?

记者立即联系了海德北岸城、旭日上城、融侨观邸等多个项目的营销负责人,这些负责人的回答几乎如出一辙:“可能是巧合吧,并不是专门选择这个时机上市,而是根据自身的施工进度

来决定此时推盘的。”

而事实上,这些“不着急”的大盘的周边却并不平静。在板桥,面对金地自在城和即将上市的石林大公园,朗诗绿色街区在近期推出了“自由版”房源,即部分绿色科技住宅房源取消精装修,改卖毛坯房,单价从1.2万元调整到了9600元;在桥北,4月率先降价的大华锦绣华城不仅将价格降回7字头,更是将原定的23000元/套23周年惠延长了一个月,未来不排除价格再做调整的可能。

朗诗地产策划经理夏友台表示,虽然碧桂园凤凰城不受限购令限制吸引了不少投资型购房者,但有刚性居住需求的购房者仍然是集中在本地。而上述价格调整楼盘针对的正是这部分需求。

拒学碧桂园 但分析人士看空下半年

资金压力正在不断加大。

某知名代理公司江北区域负责人就告诉记者,一些楼盘的资金压力已经越来越沉重,江北有可能再次出现一波降价潮。弘睿房地产策划代理有限公司总经理郑远志也告诉记者:“不少开发企业的开发贷款比例都高达60%-70%,而现在的开发贷款期限又多为1年期,最长的也仅为2年期,在这一背景下,大盘纷纷上市和促销是必然途径之一。”

对于这股大盘强销风,王小军也认为原因不外乎两点:一、面临工程款支付节点,大盘需要通过销售回笼资金;二、开发商对于下半年市场回暖不抱太大希望,因此积极出货。他还表示,“江北众多大盘的客户重叠性其实非常严重,竞争压力不言而喻。但由于当时拿地成本都较低,这些江北大盘的价格调整空间仍然存在。既然大规模的降价潮并未出现,不难看出这些楼盘的资金压力还未到达一个高点。”

快报记者 葛九明 杜磊

(上接B27版)

思考

高价仙林商铺 究竟值不值?

盘点城东商业现状,供需失衡的现象较明显。天诚不动产研究所副所长吴翔华表示:“城东一直是南京人公认的高端居住板块,但却存在空有居住而无商业的缺点,特别是大型商业中心尤为缺乏。”同时,城东今年人口及消费需求增长迅猛,仅仙林人口就已超过30万,进一步凸显了商业供需矛盾。东城汇的面市则正好弥补了这一市场缺口。

戴德梁行负责人杨先生介绍,东城汇是仙林大型的综合购物休闲娱乐中心,将由戴德梁行统一招商,与周边单纯的“快速消费”场所形成差异化,对仙林商圈起到“补缺”作用,类似的大型商业综合体与普通社区商铺完全不可同日而语,价格自然也不可相提并论。目前仙林周边同类商铺日租金为5元-11元/平米,按照这一标准来测算,项目未来盈利能力相当可观。

南京问策商业管理顾问有限公司总经理苏晓晴则分析,“鉴于仙林的发展潜力,东城汇均价30000元/㎡的价格算不上贵。但消费者需要冷静看待的是,仙林的人流有很大一部分是学生群。据不完全统计,每三个学生的消费能力才能相当于一个已有稳定工作的普通市民。未来仙林仍然有大量的商业储备用地,供需失衡的情况或许几年之内就能得到有效改善。”

见习记者 肖文武 快报记者 孙洁

六月,与南站共同起航

宏图上水庭院 缔造城心“墅生活”

民国建筑,向来是南京市民的心头之好,才有了总统府每日迎来的万千游客、1912街区的流光溢彩、老民国建筑小楼的千万身价。而在城市核心区南站旁、地铁出口即到的地方,宏图上水庭院延续了沉静怀旧的民国风,为都市高知阶层收藏南京最具文化韵味的复古美墅。6月,宏图地产倾力打造的民国别墅群——宏图上水庭院即将正式绽放,在珍稀的城市中心,让您体验有山有水的别墅生活。

■咨询热线:58077171 58077272

■项目现场及接待中心:南京软件大道与花神大道交汇处
(地铁一号线南延线软件大道站)



共享两大「都市核心」

宏图上水庭院位居城南板块的核心地段。项目主入口就是地铁一号线南延线软件大道站,距离新街口仅5000米距离,若乘坐地铁,仅需经过6站,约12分钟即可直达新街口。是与南京中心商务区快速对接的城心别墅。

该项目盘踞宁南花神湖畔,早在十多年前就是城市新贵最中意的城市桃源居所,离新街口很近,又闹中取静,景色宜人。这里随后出现了仁恒翠竹园、玉兰山庄等高档楼盘。软件园的开发让宁南汇聚了三胞集团、通灵研发基地、苏豪国际、中兴、华为、舜天等近13家以高科技为主的上市公司与集团企业。如今,宁南已是南京高知人群的聚居地。

而火车站的开通,也将为宁南板块增益。南京南站规模是现有南京火车站的6倍,全面通车后,沪宁城际高铁将全部在此停靠,整个南站将占据全市1/4的客流,未来居民可在此实现地铁、火车、汽车无缝换乘。

据了解,宏图上水庭院距离即将开通的火车站仅两站路,是南站引擎运转之后收益最多的楼盘。商业配套方面,南站下方两万平米的地下商业区、城南最大的商业综合体明发商业广场,都将陆续呈现。

重铸都市「院落文化」

灰砖的主墙面、少量红砖的点缀、灰瓦屋面、深灰褐色窗棂……宏图上水庭院将民国建筑的精髓演绎到极致。既沿承了金陵历史文脉,又融入了现代文化元素,内庭、外院的设计,传递了中国人特有的院落情结和浓郁民国大宅气质。更难能可贵的是,宏图上水庭院为营造质朴亲切的民国庭院生活,摒弃了传统联排别墅的军营式单调陈列关系,独创合院半围合空间。“Z”字形组团公共空间,对应传统城市空间中尺度的曲折巷道空间,创造富有生活情趣的场所感受。宏图上水庭院精心营造的复古院落文化,再次唤醒了人们对于别墅院落生活的向往。

宏图上水庭院25栋叠加联排别墅,共219席,大都采用合院半围设计,实现邻里间的亲切交流。还有一栋三进四院,民国建筑的庭院深深之意尤显。景观设计上特别邀请了有澳大利亚背景的海柏海建筑公司担纲设计,以“溪流上错落有致的院子”为精髓,通过中央水系与私家院落的巧妙结合,营造出通而不透、舒适惬意的景观环境。而整个小区布局亦有所讲究,利用地形南北落差,迎合开阖的城市界面,又营造了低层住宅适当私密的围合空间,小区南北的中心水系蜿蜒而下,亲水平台、临水半岛、跌水流泉、汀步小桥、湿地公园平添闲适、悠游之感,体现出民国风格别墅含蓄的尊贵感。项目周围的花神湖、体育公园等配套则为生活景观再添一重优势。

珍重别墅「稀缺价值」

随着国家对于别墅用地的严格控制,如今市场上在售或者正在开发的别墅已经成为稀缺品种。其中的城市别墅,更将成为卖一套少一套的“贵重资产”,除日常居住功能以外,还同时具备史无前例的收藏价值。所幸南京有山、有水、有文化,而宏图上水庭院更是占据城市绝佳地段,又拥有稀缺自然资源,因而成为高尚人士“终极置业”的最佳选择。

主城黄金地段、怀旧民国情调、溪流环绕的景观,三者宏图上水庭院完美重叠,也引来了客户的普遍认可。据宏图地产相关负责人介绍,自售楼处对外开放以来,已经有数十组客户蜂拥登记,抢占219席限量版民国美墅。某位目前住在宁南板块的客户表示:“宁南板块的发展前景已经被摆上台面了,6月南站一通车,价值升级立即凸显。”

据了解,宏图上水庭院一期自配有4600平米的商业街区、2700平米的特色幼儿园、约2000平米的社区服务中心、雨花外国语小学与小区一墙之隔、雨花台中学(省重点)、青少年科技中心、体育公园一应俱全。目前项目主要在叠加别墅、合院联排别墅,每户均设计有花园、地下室和车位,并且免费赠送品牌地源热泵、中央除尘、净水处理三大系统。售楼处正接受全城客户品鉴。(肖文武)