

在沙丁鱼中养“鲰鱼”

降价盘带出结构性购房机遇,专家支招年底淘房

挪威人喜食鲜活的沙丁鱼,然而沙丁鱼生性好静,为确保运送过程不会缺氧而死,渔民需在鱼群中加入力量型的鲰鱼,通过搅动水体确保鱼群的生命力。

今年的南京楼市,大多数楼盘正如沙丁鱼一般按兵不动。不过,下半年以来,不少降价幅度较为激进的“鲰鱼盘”,为楼市制造话题的同时,也搅动板块价格,更成就购房者的购房良机。业内预测,年前购房者有更多“鲰鱼”可逮。

□快报记者 肖文武 周映余

何为鲰鱼 降价不都成鲰鱼 不降价肯定成不了鲰鱼

“降价不都成鲰鱼,不降价肯定成不了鲰鱼。”一位资深业内人士对楼市“鲰鱼”的精辟概述,备受业内的认可。南京网博机构总经理孙海赞的理由是,无论市场好与坏,价格无疑都是撬动市场的最有力武器。

不过,在中浩投资实业集团副总裁段凯炜看来,品牌知名度高、市场关注度或规模较大的当地标杆普通公寓项目,才有可能成为降价就能撬动区域房价的“鲰鱼”,不然,仅是个盘降价行为。

南京新景祥副总经理何晖也认为,目前市场情况下,要想对版块价格体系有所影响,激发市场活力,首先必须是刚需楼盘,其次要是一线品牌房企或在本地业绩较为突出的老牌房企,另外还需要具备较高的性价比,地段不能太低,否则很难获得市场认同。

从上述业内对“鲰鱼盘”特质的共识来看,上半年的南京楼市无“鲰鱼”,下半年来虽然降价的楼盘此起彼伏,但是可称为“鲰鱼”的并不多,受到一致认可的“鲰鱼”则有苏宁睿城、万科金域蓝湾、保利罗兰香谷等。另一方面,部分降价盘则因其降价主力产品不是市场主流或品牌影响力不够等因素被认为仅是个案。

鲰鱼威力 鲰鱼陆续现身 有望左右楼市整体定价

据悉,近期南京楼市一批楼盘极为活跃,被业界认为有“鲰鱼”潜质。比如目前世茂外滩新城发起大型团购,百套房源均价每平方米15100元,而正常在售房源均价为17800元;另外,中海凤凰熙岸、诚品城等项目降价较为“凶猛”,并对板块甚至全市房价下降预期产生了重要影响。专家认为,这样的降价项目出现,意味着年底速“鲰鱼”的购房良机来了。

据本报对读者数据库进行抽样调查发现,9成购房者看空楼市,观望心态严重,不是鲰鱼型“降价”,不足以打动消费者。

“降价幅度并不是衡量鲰鱼影响力的唯一标准。”孙海认为,江宁江北有些楼盘拿地非常早,他们的利润空间甚至超过50%,再降也有空间,不足以影响全市。而一些项目楼面地价本身就很高,比如雅居乐楼面地价就超过7800/平方米了,如果这些楼盘本身开价就跟周边差别不大,也许让利10%左右就会引发抢购。

逮住鲰鱼 紧盯上市公司 把握结构性购房机会

价格鲰鱼频频,对购房者而言也涌现了结构性的购房机遇,

不少高性价比的楼盘陆续现身。专家认为,紧盯市场,总能在第一时间逮住板块的“鲰鱼盘”,并获得相对充足的选房空间。

万唐置业总经理周斌认为,两类楼盘最值得关注:一类是郊区差异化定位的刚需盘,比如送面积多、占据稀缺自然资源的项目;另一类则是市区黄金地段的高档住宅,这部分住宅迫于市场压力也有可能降价,但日后价格回弹的可能性最大。

新景祥何晖则认为,上市公司应该是市民关注的焦点,他分析道:“上市房企在年底都会有严格的业绩指标,一些业绩压力较大的房企极有可能在年底给出优惠。”何晖还建议,老牌本地房企更有可能成为淡市之下的高性价比“黑马”,而远郊楼盘即便降价,也需谨慎考虑。

对于高端别墅购买者来说,虽然不会有普通住宅这样大力度的优惠,但是年底也是省钱置业的好时机。段凯炜坦言,虽然高端别墅市场不会出现普通住宅市场这样大幅度的降价,但是仍然会有不少楼盘有让利空间。



年底冲刺三大怪现状3

南京 城开御园实景现房即将公开

历经数月的雕琢与打磨,城开御园终于揭开神秘的面纱。优雅实景、典藏现房将于月底全面公开,届时将以钻石般的品质、地段、科技、文化当之无愧地成为南京层峰人士置业首选。

城开御园,位于主城核心绝版地段,坐落于钟山麓、明墙下、燕雀湖南,属闹中取静之所。建筑于南京历史荣耀之上的明皇宫中

轴线,借势于中国传统人居哲学。城开御园坐拥都市繁华之美;富贵山隧道近在咫尺,南北往来燕雀与玄武;中山东路贯东西,东进紫金山,西达新街口CBD核心商圈;更有“地底长龙”地铁2号线通贯全城。

城开御园由五幢ARTDECO风格8层板式小高层组成,160户珍稀房源,采用南北朝向、大阳

台、宽景窗的设计,使用国际一线品牌实施全面精装,并特聘享誉全球的顶级物管——世邦魏理仕担纲顾问。目前仅余数十套精装房源在售,均价33000元/平方米,户型80-180㎡不等。

为庆祝南京城开集团成立30周年,现在购房全款96折,按揭99折,车位2.5万/个起的基础上,推出“多重豪礼享不停”的活动。

成都 万达捐赠寄宿制学校正式开学

10月20日上午,“成都七中万达学校”竣工仪式暨开学典礼隆重举行。“成都七中万达学校”由万达集团捐赠2亿元兴建。

万达集团董事长王健林表示,成都是他的家乡,虽然离开多年,但时刻想着为家乡做点事情,捐赠学校就是为了实现自己回报故土的心愿。

成都七中是四川省一所著名的国家级示范性普通高中,是全国4所“国家级示范性普通高中样板学校”之一。成都七中万达学校为其新校区,学校配备72个班,可容纳3600名学生,由成都七中负责管理并选派骨干教师授课。

成都七中万达学校是一所园林式寄宿制学校,软硬件水平均

达到国内一流标准,配备的信息化教室可实现网络同步教学;学校还拥有室内体育馆和400米跑道标准室外运动场。

据悉,万达集团把教育作为企业慈善事业的焦点,先后在全国捐建了上百所希望小学和中学,其中包括捐款3000万元在四川绵阳建设的万达中学。

镇江 第八届中外绿色人居论坛将举行

据悉,第八届中外绿色人居论坛将于11月12日在江苏镇江举行,本次绿色人居论坛的主题确定为“绿色人居·创意城市”。

“中外绿色人居论坛”(以下简称“论坛”)由住房和城乡建设部科学技术委员会、国家发展和改革委员会国际合作中心、联合国环境规划署可持续发展促进会(UNEP-SBCI)等主办,由招商局

地产控股股份有限公司承办,是关于绿色人居理念、实践与发展趋势的年度公益性国际会议。

第八届中外绿色人居论坛将下设四个分论坛,分别设立“低碳政策与公众参与”、“生态城市与创意产业”、“绿色技术集成与实践”、“绿色产业链总论”四个主题。

“做绿色地产,招商的方法是

选择成熟的绿色节能技术和绿色产品,遵循适度原则。”招商地产副总经理胡建新认为,绿色地产的关键词是“适用、经济、美观”,立足点是因地制宜。目前,招商地产的多个项目已采用加强建筑小区通风、热岛模拟,人工湿地处理中水、屋顶绿化和垂直绿化、小区雨水入渗、太阳能热水、节能玻璃、综合遮阳等建筑技术。

新江东 苏宁睿城4期VIP火爆预约登记

经历了秋季房展会“睿城热”后,苏宁睿城的人气依然不减。客户对4期的135-176㎡改善型户型非常青睐,该批户型内配步入式更衣室,独立书房,在通透性、实用性、舒适性以及采光等方面得到了广泛认可。作为鼓楼新江东生态人文之城,苏宁睿城4期即将盛大开盘,目前VIP预约火爆登记中。

“不是说今年楼市比较冷吗?怎么还有这么多人?”来苏宁睿城售楼处的刘女士很好奇。刘女士一家比较看好135㎡舒适三房,户型方正大气,两面采光的客厅设计明亮气派,即使逢年过节,亲朋好友欢聚一堂时也是阔绰有余。最让刘女士一家动心的是,主卧自带独立卫生间,更

有步入式更衣间。

不少举家出动的客户对176㎡的舒适四居户型赞不绝口,他们觉得这个户型更适合两代人居住,最为“抢眼”的莫过于奢豪主卧:270°环景飘窗,独有主人衣帽间、配备独立卫生间,观景书房与主卧相连,细节无一不体现了户型设计的人性化和舒适性。

3年磨砺,苏宁睿城以一座150万㎡成熟大盘,矗立新江东。生活配套一应俱全,地处新江东核心地段,地铁2号线15分钟直达新街口,出行、生活都便利。同时苏宁睿城教育资源丰厚:从早教机构德胜亲子中心、第一幼儿园、国际双语幼儿园到鼓楼琅小等名校俱全。

城东 市第一幼儿园入驻紫金东郡

读什么样的学校,决定了孩子的见识、未来的圈层甚至是十年后的人生。

紫金东郡携手南京市第一幼儿园,不仅是城东浪漫人居与品牌幼教的强强联手,更是“建筑城市的世界影响力”的开发理念与“教育成就未来”治学方向的不谋而合。这次合作既为业主提供了高水准的幼儿教育环境,更是南京市第一幼儿园在南京乃至江苏布局的又一突破,对整个紫金山板块的学前教育水平起到巨大的拉升作用。

南京市第一幼儿园创立于1949年,是一所历史悠久、文化

积淀深厚的公办省级优质幼儿园。它以“融多元文化、创智慧名园”为目标,推崇“诗性智慧、游戏精神”的园区文化,呈现出田园式的自然风光和绿色、人文、科技的教育理念。

据悉,南京市第一幼儿园紫金东郡分园为九班制,将在业主正式入住后提供优质的幼儿启蒙工作。在这里,你会感受到特别的氛围和气息,那是亲情和温馨,像是家的眼神。

据悉,项目近期将有新房源推出,VIP预定最高可享96折优惠,更有万元现金好礼、万元电器卡等惊喜大奖等你来拿!

江宁播报

高尔夫国际花园“7字头”起售 开盘日期:10月22日 房源:160-180平方米

上周,江宁百家湖畔一家前一批在售房源还是13000元/平方米左右的住宅楼盘放出消息,其近期即将推出的高层房源将大幅度让利销售,低至每平方米7000元起售。这一重磅消息立刻引来业界热烈关注。近日,记者从该楼盘销售负责人处得知,该盘本周六即将开盘。

这家号称7000元/平方米起售的楼盘正是百家湖畔的高尔夫国际花园。该盘已经半年多没有新房源可售。据介绍,其前期销售的多层房源均价为13000元/平

米左右。而此次推出的高层房源将以7000元/平方米起售,均价9000元/平方米。

记者得知,高尔夫国际花园第11栋高层房源已领预售许可证,共144套,为160-180平米的三房四房,预计2013年12月31日交付。现已接受购房者排号,排号者有优先选房权,预计将于本周六开盘。“有的大户型单价其实还不到7000元,一套160平方米的户型,总价才110万元左右。”该盘一位销售负责人介绍,单价较低的房源多为大户型。

21世纪国际公寓56万买两房 起售价:9050元/平方米 房源:52-104平方米

位于百家湖核心,江宁“新街口”的地铁盘21世纪国际公寓将二期收官之作57栋以9050元/㎡的价格起售,有40%的房源价格都在万元以下,优惠力度空前。

在刚刚过去的国庆黄金周,21世纪国际公寓售楼处每天来访量都逾百组,销售人员告诉记者,长假不仅没休息,还加调了人手。购房者的急切需求显示出21世纪国际公寓的超高性价比。

21世纪国际公寓销售负责人表示,新推出的房源户型在

52-104㎡之间,其中,有40%的房源价格都在万元以下,不过这批房源绝对不是“特价房”,而是整栋楼推新的优惠策略。

对此,购房者也以涌动的购买力作出了回应,抢房潮一触即发。准备购置婚房的刘先生表示,“我和女朋友都是80后,手上存款有限,现在能以92万的价格买到21世纪国际公寓的三房,不但居住一步到位,而且相比较同等地区、同等品质的一套房子可以节省近50万!”