

发现新蓝筹之高端盘

品质盘率先突围



2011年2月,限购令一纸禁令直接棒喝南京高端住宅市场,如今,一年时间过去,回顾整个市场,跌得最惨的还是普通住宅,高端住宅以其惯有的抗跌性和稀缺性维持着较好的走势,出乎市场意料。不仅如此,品牌价值更高、产品品质升级、性价比更高成为高端住宅制胜2011年不可或缺的三大砝码。

快报记者 费婕



9月,《金楼市》主办的“典藏时光”活动成为一场高端置业者的盛宴

市场表现

豪宅跻身销售前十强

保利紫晶山从开盘至今网上房地产显示成交总套数高达812套,仁恒江湾城在限购令后连开四次,目前已经有接近600套房源售罄,中海凤凰熙岸从开盘至今网上房地产显示销售总套数更是高达1540套……

搜房网1-11月份针对南京楼市所做的销售实力楼盘统计同样印证了高端住宅市场今年不俗的表现。中海地产凭借中海凤凰熙岸18.08亿的销售金额、仁恒地产凭借仁恒江湾城11.30亿的销售金额跻身全市商品房销售金额十强排行榜前列。此外旗下拥有中高端项目的保利地产、朗诗地产也分别以24.65亿元和13.62亿元位列前十强。在销售套数排行榜上,中海凤凰熙岸是唯一一个进入销售前十的中高端楼盘,总套数为507套。

豪宅表现好过普通住宅

在板块方面,根据中原地产独家提供给快报的统计数据,2011年截至目前南京豪宅销量为55.8万平米,和2010年的66万平米相比,成交量下滑15%,除仙林外,其余板块销量较2010年同期均有所减少。其中,河西是豪宅成交量最大的区域,共计成交42.6万平米,但和2010年的58.3万平米相比,销量还是下滑了近27%。仙林板块在2010年底、2011年陆续开出纯新盘保利紫晶山和朗诗钟山绿郡且去化较好,使得2011年仙林板块豪宅成交量较2010年有所增长,达到9.75万平米。

“虽然限购令对高端市场形成直接杀伤力,但从统计结果来看,高端市场受宏观调控影响实际上比普通住宅要小。”易居中国南京研究中心信息咨询部总监周颖告诉记者,1-11月,南京单价2万元以上的高端住宅市场成交2690套,均价25400元/平米;2010年同期成交总量为3148套,均价24435元/平米。无论是成交套数还是成交均价,高端住宅相比普通住宅都只能算是微跌。

如何突围

调价并不是唯一的出路

现在看来,高端市场不仅没有普通住宅市场跌得那么惨,相反却有不少大宅之锚支撑起整个市场并且成功地转“危”为“机”。他们又是如何成功突围的?

“目前仁恒、中海等品牌开发商并没有采取明降的销售策略,多因新一期产品地段、位置差异而调整新房源价格,部分开发商如朗诗则以更丰富的产品线 and 更高的性价比来赢得市场的认可。”中原地产研究总监张君直言高端开发商的突围之道。

仁恒江湾城案场负责人在接受记者采访时表示,除了销售策略的及时调整之外,江湾城今年还做了很多大胆的尝试,比如在付款方式方面推出了分期付款举措,交房前所有房款分三次付清,光这一点就解决了20%左右客户的贷款障碍。此外,在既有装修标准的基础之上再次进

行品质升级,提高性价比,得到很多购房人的认可。

南京新浪乐居主编王小军总结说,“卖得好的中高端项目都是区位比较好、产品不错的项目,同时价格也是相对适中,准确地说是价格低于市场预期的楼盘。价格调整只能解决部分需求问题,地段和产品本身才是成功的关键砝码。”他举例说,今年的大平层市场好产品层出不穷,华润悦府、招商紫金山一号、菲尼克斯国际公寓等都拥有独特的设计理念,让人眼前一亮,给市场留下了诸多想象空间。

“2012年,调整价格、合理定价是开发商赢得客户的唯一出路,不过在存量不断加大的情况下,竞争日益激烈,项目准确定位、细分市场,做高性价比的品质盘才能更快突围。”张君对开发商提出如此建议。

未来走势

主力板块潜在供应量

对于高端住宅市场来说,未来的影响因素有二。

其一,12月4日南京市住建委相关人士表示,南京“限购令”没有具体到期时间,“限购令”的执行情况将紧跟中央步伐。

其二,从土地市场来看,六合成为2011年土地出让面积最高的板块,江宁紧随其后成为土地成交面积第二,而建邺区在今年前11个月总出让土地超过了浦口板块。但记者观察发现,由于河西地块优越的地理位置以及规划受到开发商的追捧,出让土地面积较高,多为商业用地。高端住宅用地的出让在2011年几乎为零。

限购令延期无疑是利空,而高端住宅用地出让几乎为零的纪录是否能算是利好呢?张君判断,在现有政策不变的情况下,明年高端市场的销售不会有所起色,调整仍是主流。“单以河西为例,目前已知尚有320万平米的潜在供应量,而河西一年的上市量也不过100万平米左右,照此估算,河西板块至少2年内不会出现供应紧张的局面,而河西也是全市高端市场的主力供应区域,因此全市的高端市场短期内出现供应紧张的可能性较小。”

高端楼盘仍有下调空间

理论上说,高端楼盘成交价格仍有下调空间。周颖直言不讳,“高端市场的水分往往更大,现在的高端基本都是精装修,装修的水分也可以挤出来!”她预计,边缘地区和供应量过剩的区域价格会下降到30%以上(环比),同比可能达到40%,但是好地段或者稀缺自然、教育等资源的项目价格不会降。

但是由于部分楼盘的土地成本较高,开盘的起售价属于平价抛货,所以部分新盘房价进一步下调的动力不足;另外从目前部分已做价格调整的楼盘销售情况来看,当下的去化情况已达到了开发商的心理预期,短期内价格进一步下调的动力也不足,所以短期内价格会在一个僵持期。当然,随着供应量的增加,客源消耗殆尽,开发商将会面临一个新的瓶颈。因此张君预计,未来南京高端市场降价将从点到面发生质变,明年上半年价格将由新盘带动老盘,老盘牵动新盘,整体降幅会在15%-20%之间。

同策咨询研究中心总监张宏伟反倒建议,投资客在这个时候正可以有更多的时间去选择合适的项目投资。

热销盘

苏宁睿城500万暖冬行动 鼓楼好房不等人 该出手时就出手

今年,对于楼市来讲是最具考验和历练的一年,随着楼市政策步步收紧,加上年关将近,楼市迎来了寒雪飘零的“冬季”。业内专家提醒购房者:“岁末年初,该出手时要出手”。城中百万超级大盘苏宁睿城更是推出“500万感恩”大派送活动,给年底楼市再添把火。



苏宁睿城样板房实景图

全民参与 推荐成功即可获得赠礼

根据活动内容,即日起至2012年1月21日,凡推荐他人成功购买苏宁睿城的房源,推荐人即可获得相应的奖励。苏宁睿城相关负责人表示,这个活动在苏宁睿城尚属首次,针对的是95平米至216平米的所有房源,客户认购房源面积越大,推荐人可获得的奖励也越大,从8千至2万元不等,以苏宁电器卡的形式发放。

那么如何才能成为推荐人?据该楼盘相关负责人介绍,只要推荐人带领客户到案场登记即可,推荐人的身份不作任何限制。对于这一活动,不少老业主也高兴。张先生在11月份刚购买了睿城四期的房源,他说,“推荐朋友购买苏宁睿城,既和朋友成为邻居,又能稳赚上万元电器卡,一举两得,何乐而不为呢?”

有业内专家指出,苏宁睿城能够在专注品质的同时,坚持以高性价比赢得市场,把更多的升值空间让利于购房者,而年底苏宁睿城抛出500万大放送,一方面是对购房者的实惠回馈,另一方面也增强了客户的购房信心,也使得该楼盘成为置业鼓楼的改善性需求客户的首选。

鼓楼好房不等人 不要错过最后入住机会

苏宁睿城接待中心最近人气颇旺,据现场销售人员介绍,这些人中有推荐朋友买房的老业主,也有全家一起来看房的准业主,还有一部分是在等苏宁睿城“5期”的购房者。销售人员再三强调,苏宁睿城没有第五期,目前在售就是苏宁睿城最后收官房源,错过就不再有。

业内人士分析:好房不等人,这个道理相信大家懂,像苏宁睿城这种地理位置极好的房源,更是会引来许多购房者的追捧,就南京目前的市场环境和价格而言,看中苏宁睿城,就应该及早出手!一直观望,等你真正出手时,中意的好房子早就没了。

苏宁睿城不仅拥有新江东百万平米商业繁华,其自有商业资源更是无可比拟的,业主们以后若想周末购物,完全不必驱车前往新街口,在家门口即可尽享休闲娱乐全套新生活;教育更是独享亲子早教机构、南一幼、国际双语幼儿园,鼓楼琅小分校等名校学区云集。成熟配套、优质服务、一流的品质,苏宁睿城新江东首席宜居大盘,改善终置,一生之选!

消息站

千人齐聚 搜房第五届购房者大会

2011年12月3日下午,由搜房网主办的“我们都爱南京-2011第五届中国购房者大会暨网络人气榜颁奖盛典”盛大举行,近千名购房者、百家品牌房企齐聚南京苏宁银河诺富特大酒店。保利罗兰香谷、梧桐语、苏宁紫金东郡、新城香溢紫郡等10多家品牌楼盘携优惠现场助阵,而弘阳壹号、金城丽景、仙林悦城、盱眙龙虾不夜城4大电商楼盘现场团购低至2折起。

在购房者大会上,搜房网现场颁发了“2011南京房地产网络人气榜”评选19大榜单奖项。备受关注的2011南京人气品牌房企投票中,万科、保利、万达、苏宁环球、苏宁置业等13家品牌房企荣膺最具人气品牌房企称号。

而在人气品牌楼盘评选中,万科金色领域、苏宁睿城、仁恒江湾城、大华锦绣华城、金地自在城、融侨观邸等23家品牌楼盘,在调控下依旧取得了不俗的销售成绩,成为网友心目中的最具人气品牌楼盘。而在期待楼盘评选中,纯新盘银城千花溪、海峡城、富力城、中海万锦熙岸等15家楼盘以高票当选。

搜房网数据监控中心在现场还发布了“2011年度南京房企商品住宅销售金额排行榜”、“2011年度南京房企商品住宅成交量排行榜”、“2011年度南京房企商品住宅成交面积排行榜”,保利地产、苏宁环球、中海地产、弘阳地产等品牌房企再度成为大赢家。

快报记者 费婕

【特别提醒】三种渠道可参与投票

即日起至12月18日,快报读者可通过以下3种方式参与“新蓝筹时代”2011南京地产实力榜大型评选活动。

- 1.网络投票:快报读者可以登录都市圈网(www.dsqq.cn),在首页找到“现代快报2011南京地产实力榜投票”,点击进入评比页面进行投票,完成投票后提交即可。
- 2.邮件投票:kb-jls@163.com。
- 3.电话投票:84783545、96060