

限购? 不如现购! 改善? 当机立断!

高端盘 门槛大跌触手可及

2007年-2009年,2万元想买高端房,很难,而今年的高端盘门槛已经跌破2万元;那几年,买期房一等就是两年,今年又不同——买到的房子最快5月底就能交付;那几年,买高端盘排队、找关系仍然抢不到,有央视报道为证,今年更是不同——大量优质房源全城开花唾手可得……原本被市场冷落到极点的高端市场,如今这么多橄榄枝本加厉集中献出,被限购的高端人群有些坐不住了:这到底是“限购”的时代还是“现购”的时代?

□现代快报记者 费婕

前五个月,高端市场成交大增

1-5月份,南京高端市场推盘不断,从区域来看,城东仙林以及河西依旧是改善人群的主要聚集地。仁恒江湾城、星雨华府、华润悦府等成交热盘,朗诗钟山绿郡、保利紫晶山、高科荣域等项目则是城东的主角。星雨华府3月曾推出四期东御组团216套房源,均价22000-23000元/平米,成交80多套;中北英郡4月下旬推出2号楼84套房源,折后均价23000多元/平米,当天上午去化超过一半。高端标杆楼盘仁恒江湾城在3月、5月连续两次加推,均去化6成。绿色科技住宅代表朗诗钟山绿郡3月份加推中心景观楼王15、17号楼60套房源,均价22000元/平米,开盘仅半小时成交逾1亿;“轻豪宅”标杆高科荣域3月中旬推出60套花园洋房,2小时卖九成,月末推出80套新房源,其中跃层的总价仅268万元起,当天日光。河西顶级豪宅华润悦府总销售额已近7亿元。近期还连续两次涨价,此前成交均价26191元/平米,目前已涨到27000-29000元/平米。主要原因是最近行情不错,所以取消部分折扣。

以单价2万元为界,2万元以上的高端楼盘今年的成交行情代表着南京高端市场的最新走向。

记者从南京网尚研究机构获悉,1-5月(截至记者发稿时),南京高端楼盘成交1319套,对比去年同期975套的成交量来看,增幅为35%。排在首位的为中海凤凰熙岸成交410套,成交均价2.5万,第二位是仁恒江湾城,成交量为331套,均价2.19万,第三名为星雨华府成交量85套,均价2.18万。去年同期,中海成交量仅102套,成交均价2.6万,仁恒江湾城仅为77套,成交均价2.4万。

二十多家高端盘计划上市

接下来的两个月,记者了解到,南京高端市场还将继续发力,全市范围内约有十家左右的高端楼盘上市,比如河西的苏宁滨江壹号、南京海峡城,城中的蓝天华门国际花园,城东的高科荣域,江宁的雅居乐藏龙御景、万达公馆、中航越府等纯新盘都将首次亮相。

此外,据不完全统计,今年还有12家纯新别墅盘上市,分别是江北苏宁环球佛手湖森林庄园、熙龙山院、大吉汤泉东方,仙林东紫园、高

科荣域,江宁的景枫双龙湖山庄、五矿大学城地块、绿城禧园、锋尚牛首山,城南的雅居乐长乐渡,都市圈汉河锦绣香江、茅山高德庄园。苏宁、景枫、五矿、绿城等开发的项目定位高端,预计都会以千万级别墅身份亮相。

记者还了解到,在这批新盘中,6月份,城东的高科荣域、东紫园将会亮相,江北老盘绿城玫瑰园“山坡上的庄园”将于6月初正式上市;另外,玫瑰十一英里、罗托鲁拉、中国边城等在6月都有推盘计划。7月东方熙龙山院计划推出面积为180-270㎡的空中别墅。

高端楼盘门槛跌破2万元

南京网尚研究机构房地产经济研究中心副经理张丽君告诉记者,1-5月份,南京高端项目上市总量为30万平米,主要上市量集中在河西、江宁和城中以及仙林区域。“实际上,今年以来高端住宅的定价尺度比过去松动了不少,以前河西2万元以上的高端项目抓起来一大把,现在只有零星几个。网上房地产的报价往往与实际成交价格有差距,多数楼盘报价在2万元以上,成交价格

都只有1.7万-1.8万元/平米,所以说,现在以2万元来确定是否高端盘不完全准确。”

“由于各种各样的原因,几乎所有的高端盘今年的价格都比去年有所降低,因为真正的好房子可销售量并不大,后期再降价的可能性较小,所以今年对于改善群体来说是一次不错的机会,过去遥不可及的项目今年都触手可及。不像过去几年要买好房子还得找关系,今年随便挑挑都是好房子。”张丽君对改善人群这样建议。

不仅是南京,上海高端市场降价潮也有一段时间了,结果是成交量上升立竿见影。同策咨询机构研究总监张宏伟告诉记者,“新鸿基滨江凯旋门之前传言20万-30万/平方米,实际开盘后成交的房源均价在11万/平方米左右,现在已经成交30套。昨天,上海地王项目开盘也是低开入市,之前传言7万-8万/平方米,开盘均价只有3.8万/平方米。这对南京市场同样具有借鉴意义。”张宏伟认为,尽管南京高端市场不像上海那样面向的是全球购买力,但是市场是相通的,手法是相近的。

保利梧桐语 何以敢称全城首屈一指的上品婚房

在这个淡季,开发企业应如何看待客户手里的钱?怎样对待那些集全家之力攒出一套婚房的首付款?如果仅仅是为了销售,回笼资金,一步到位的降价策略可能是当下最直接有效的,但保利对于这一问题的思考显然没有停留在这个层面。放眼全城,大多数打着婚房旗号的楼盘在产品的创新度、舒适度及品质实在鲜有令人称道之处。然而,保利梧桐语的出现彻底改变了这一切。

□现代快报记者 葛九明

梧桐语,最不像刚需盘的品质婚房标杆

保利梧桐语营销负责人曾不止一次坦言,做保利梧桐语,公司并没有奢望这个项目能带来多高的利润,但却希望客户能实实在在地感受到保利品牌魅力以及骨子里的精品品质血统。

于是,一座江宁目前唯一的纯法式大宅就此诞生,2011年12月15日,保利梧桐语首次开盘,当晚

300余组购房者买走了180套房源,毫无意外地成为了当周南京楼市的销售冠军,在各种美誉纷至沓来的同时,隐藏在保利梧桐语中的纯法式风情也慢慢为越来越多的年轻人所熟知,保利梧桐语采用法式轻古典主义,复刻法国凡尔赛宫设计理念,拥有3.1万平米十字中轴景观带和1.2万平米中心景观示

范区,将恢宏法风园林的庄仪唯美呈现得淋漓尽致,这便是梧桐语的纯法式园林。更有中央景观大道、开花庭院和儿童老年活动中心的设计为整个小区带来浪漫与温情。不少看过保利梧桐语的业内人士笑言,保利梧桐语实在不像是一个刚需盘,因为在品质上,它已经远远超越绝大多数刚需盘了。

城中40㎡公寓价=140㎡阔绰地铁五房价

熟悉保利的人都知道,保利最为擅长的当属出色的户型设计。

脱胎于保利南京两大高端项目——保利香槟国际和保利紫晶山,保利梧桐语同样将“零缺陷”理念融入户型设计中,同时更加入了“改卖为赠”的馈赠理念,每个户型在“四明”的基础上别具匠心地添加了“N+1”的设计,让客户感受到更多实实在在的户型优点,70年置业梦想一步到位。

以91平米的户型为例,拥有特大主卧飘窗及南向景观阳台,餐厨一体,轻松生活空间随心体验。更值得一提的是91平米的空间被保利梧桐语塑造成了三室朝南的罕见户型,主卧、次卧、客厅纯南向设计让许多客户心仪不已,另外,北向阳台及花池的赠送可以提供更多的选择,书房、婴儿房、棋牌室,生活有无数种可能。而这样的高附赠在保利梧桐语比比皆是,最

为值得一提的是,其139平米的户型赠送面积高达26平米。

近年主城房价一路飙升,二手房单价3万/平米左右,新房更是不断挑战着全城房价的天花板,一套40平米左右的小公寓总价就在120万左右,更不提在城中买一套改善型住房带来的沉重压力了,然而,在保利梧桐语,价格不到城中的1/3,总价120万在这里可以买到一套五房的139平米大宅。

10分钟内是密集商业圈,45分钟后是新街口

继三山板块、百家湖板块、岔路口板块、东山板块相继成熟后,江宁发展重心南移已是大势所趋,作为近年来迅速崛起的新一座高端人居板块,以保利梧桐语等众多大牌楼盘为代表,方山-九龙湖板块正瓜熟蒂落。

以保利梧桐语为例,项目地处方山大学城核心区域,作为真正的

地铁物业,保利梧桐语距离一号线南延线首发站——中国药科大学站仅400米距离,步行五分钟便可踏上直通繁华的地铁,45分钟悠然于新街口。

社区内即建有近千平米梧桐语专属健康会所,数千平米自带商业街满足业主1分钟商业需求,而8.5万平米地铁商业配套,50万平

米高新生态产业及其商业配套园届时也将成为梧桐语业主的5分钟私享,而紧邻项目的地铁下一站,即是6.5万平米的大型Shopping Mall文鼎广场,2万平方米大学城商业中心,3万平方米的乐活时尚街区,而这些都将在10分钟内满足梧桐语业主吃、喝、玩、乐一站式需求。



项目链接

保利梧桐语预计5月底6月初推出5号楼,主力面积为91、117、118平方米,具体价格待定,目前意向客户可交两万诚意金,开盘可优先选房且享额外优惠。