

十月多楼盘吆喝“清盘价” 尾盘是“宝” 还是“草”?

国庆中秋长假,南京商品住宅认购1542套,创下2009年以来新高。眼看十月销售势头良好,不少楼盘趁势“清盘”,以“收官特惠”、“集团周年庆”、“尾盘清盘价”等方式,为少数滞销的房源大幅让利。

尾盘价格优势明显,且多为即买即住的现房,但同时也普遍存在面积段偏大、楼层及房源位置较差等劣势。权衡利弊之后,这样的特价尾盘,老百姓能买吗?尾盘淘宝,又有哪些不可忽略的关键点?

□现代快报记者 肖文武



漫画 俞晓翔

■观察

国庆十余楼盘有清盘特惠

借国庆长假契机,南京不少楼盘推出了清盘特价优惠。其中利源集团以“二十周年庆”的名义对旗下诚基百家湖小公馆、百家湖花园、丹佛小镇等五个在售项目给出特价房源一口价优惠,以百家湖小公馆为例,原价70多万的挑高公寓,清盘特价房总价仅60万,让利幅度约10万。仙龙湾三期5套房源的清盘价则为13200元/㎡,比正常价格便宜了20万。除此之外,紫庐、紫园、融侨世家、翠屏紫气钟山等十余家楼盘也有部分清盘特价房源在售。

从销售情况来看,购房者对此类特价尾盘的接受度较高,百家湖小公馆及仙龙湾的清盘特价房源皆在推出不久便被抢购。仙龙湾的置业顾问介绍:“我们三期的尾盘是现房,即将开盘的四期全都是现房,而且价格在15000元/㎡左右。”现房与期房价格差异明显。

■评价

清盘特惠房都是挑剩下的?

然而,有购房者认为,尾盘都是别人挑剩下的房源,之所以常年卖不掉,肯定是在某些方面存在不足之处。百家湖小公馆置业顾问也坦言,近期的一批特价房楼层位置都偏低,且看不到百家湖湖景,而翠屏紫气钟山的特价房则大多为一楼带地下室的房源,地下室需同样计算建筑面积。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉分析,一般来看,尾盘比较常见的缺陷包括户型结构不合理、户型面积段偏大、房源位置偏僻或遭遇污染明显、楼层不佳、朝向及楼间距影响采光通风等等。购房者在考虑购买尾盘时,首先就应该找到该房源的滞销原因,并根据自身需求来权衡这些缺陷是否在可接受范围之内。然后才考虑价格上的优势是否足以弥补这些缺陷。切忌盲目追求价格优势而冲动购房。

■支招

甲之砒霜,或为乙之熊掌

综合尾盘特价房的常见优劣势,张辉评价:“总体来看,购买尾盘存在一定的风险,购房者出手需更谨慎。但如果多对房源具体情况做调查了解,仍然可以淘到高性价比的好房源。”他还指出,一些存在特殊需求的人群,完全可以忽略某些房源存在的特定缺陷,同时可享受价格上的优惠。比如家里有老人或者有家庭成员不适合爬楼的购房者,完全可以购买高层房源的滞销一楼,一般还能附赠花园或庭院,性价比较高。

另有业内人士建议,对储藏空间要求较高的购房者,可购买带地下室或阁楼的房源,如果装修改造合理,实用性也较强。而以放租收益为主的购房者则可选择房间数量较多,位置不太理想但价格更便宜的房源。也有网友支招认为,一些功能划分不合理的户型,如果能够在不影响承重的情况下自行改造,也是不错的选择。

■消息站

投资万达 不只是稳,是更稳!

36~62㎡精装小户型,准现房发售,10月团购立享3万元/套优惠

万达精装小户型于城市中心之上打造投资精品,凝聚配套、地段多种价值,投资尽享高枕无忧。自面世便遭全民竞逐,财富席位分秒递减,如今万达精装小户型开展西祠胡同专场团购活动,团购优惠价立减3万。最后入主财富中心的机会,不容错过。

百变投资,稳健收益

万达精装小户型36~62㎡百变空间,动静切割组合,空间布局随心所欲,餐厅、卧室、起居室、卫生间等功能样样齐全,错落布局,满足全方位需求,小空间,低总价,繁华中心人人可享,适宜商用、居住不同需要;前卫兼具优雅装修风格,汇聚万达建筑精英,筑就温馨港湾。

由于采用准现房形式发售,购买万达精装小户型过后即能拎包入住,告别毛坯房装修漫长等待,为客户省去毛坯房装修奔波烦恼。随着万达中心的成熟绽放,一个现代化城市中心脱颖而出,成为南京城市繁华板块上的璀璨明珠,入主万达精装小户型,立拥中心繁华!

预计,2012年年底,万达中心商务区全面交付,万达五星级地标性商务集群矗立在即!到时数万精英涌入,助推万达中心蜕变升级,在拉动万达中心业态繁荣升级的同时,万达精装小户型租赁需求再创新高!

投资落地成金,中心财富成倍飙升

万达精装小户型的热销,除了本身所具备的诸多优势外,与

其所占据的中心价值紧密相关。万达精装小户型踞河西CBD之核,紧临地铁2号线双站点,周边20条公路密布环伺,外接过江隧道、机场高架,30分钟畅达全城,成就便捷先驱。

便捷的交通网络,让万达精装小户型载誉全城,而其中120万方繁华配套更是让万达精装小户型叹为观止。30万方大商业汇聚13大主力店、400余家商家、千余品牌;40万方五星级地标性商务集群吸引包括中国银行下关支行、新加坡金鹰国际集团、南京港有限公司在内的世界500强企业蜂拥而至;五星级希尔顿酒店则成为政治领袖、商贾巨子、世界名流莅临南京的下榻之处。

团购风暴来袭,立减3万,抢占最后良机

诸多优势让精装小户型有了享誉世界的资本,引爆全民抢占热潮。万达销售中心自开放人气一直鼎沸,其热销吸引了南京绝大多数市民投资于此,其中白领、教师、医生、公务员、企业中高等社会中层阶层赫然在列。

如今万达精装小户型临近年底交付,10月举办万达精装小户型专场团购活动,入团购房立刻优惠3万元每套。



全城关注金轮·新都汇

真正地铁上盖物业,总价39.9万起

热烈祝贺现代快报创刊13周年

刚过去的楼市“金九”热潮不减,市场需求不断升温,开发商纷纷推盘提高供应量,金轮地产2012年更是佳作不断。继热销中的刚需大明星金轮翡翠名园之后,推出江宁地铁商业综合体标杆——金轮·新都汇,集国际公寓、挑高SOHO、主题商场为一体,河定桥地铁站上盖,39.9万起的总价领袖江宁。

地铁河定桥站上盖物业

金轮·新都汇总价39.9万起

地铁1号线南延线河定桥地铁站上盖,精雕细琢城市综合体,地下连接城市交通命脉。39.9万元的起售总价,给都市白领们一个繁华时尚领地,注定掀起又一轮抢购热潮。

金轮·新都汇,一座“晶彩双子楼”,南楼5—15层国际公寓,约36㎡、45㎡、50㎡、65㎡、82㎡等时尚空间,65年产权,北楼挑高SOHO,40年产权,户型设计时预留上下水接口和烟道等,4.8米挑高,买一层享两层,超高得房率和使用率营造出舒适的价值空间,约60㎡、70㎡、93㎡160㎡等多种面积选择满足多元需求。南北楼更享受贴心民用水电。

同时,负1楼—4楼缤纷主题商场汇聚餐饮、娱乐、购物、休闲、文化,让闲暇时光充满乐趣,而精心打造下沉式景观广场,与地铁通道相连,高效便捷工作生活的同时更舒展心情。

江宁核心坐拥三大商圈

金轮·新都汇融入幸福生活

金轮·新都汇地理位置绝佳,位于岔路口商圈、百家湖商圈、河定桥商圈的交会处,享三大商圈的繁华配套。20米毗

邻欧尚超市,肯德基、星巴克等环伺。紧临胜太路商业街、百家湖1912街区,商业繁华共享;周边有工商银行、交通银行等多家大型银行,便捷工作生活;江宁中医院等完善生活配套,多所优质学校满足教育需求。

地铁物业的价值在于拥有完善发达的交通系统。内有地铁助阵,金轮·新都汇纯正地铁物业,无缝对接地铁,直达新街口,对接中心繁华;两站即为亚洲第一站——高铁南京南站,给生活出行、工作差旅带来极大便利。外有多条公交线路,贯穿城市的每一个走向。金轮·新都汇还因其位处双龙大道与董村路的交会处,带来自驾的便利。城市主干道掌控城市交通命脉,道路宽敞开发,为私家出行带来轻松的便利。

新盘倾城公开火热认筹

金轮·新都汇抢占财富先机

真正地铁上盖物业——金轮·新都汇,雄踞江宁核心绝佳位置,搭乘地铁高效便捷,畅享核心繁华配套,贴合多元需求的产品、优质物业管理服务等强势优点,引得众多关注,39.9万元起售的总价,更使其备受推崇。现项目全城公开,vip卡火爆认筹中,抢到即赚到。品质生活,便捷自在,抢占财富先机尽在金轮·新都汇。



销售专线:025-58839466,58839499 项目地址/销售中心:南京市江宁区双龙大道1118号(地铁河定桥站、欧尚旁)