南京改善需求爆发

江宁刚需热销盘转推大户型

近期,南京楼市小户型紧缺,而刚需盘托乐嘉城市广场却放出消息称,尽管刚需户型畅销,但接下来该盘将主要针对改善人群,推出大户型产品。

□现代快报记者 周映余

【热卖】

上周日两分钟卖一套

近期,南京楼市小户型产品供应匮乏,甚至连一批高端盘都抓住机遇,纷纷推出小户型。

而江宁刚需盘托乐嘉城市广场的举动却让购房者意外。“年内虽然还有一百套89、101㎡的房源上市,但托乐嘉会在接下来的众望组团中,转型主推大户型。”托乐嘉城市广场一位销售负责人告诉记者,“在接下来的众望组团中,改善型房源将占较大的比例。同时,11月份仍将有89、101㎡刚需类产品上市。”

据悉,该盘因为商业街繁华和交通配套方便,未来还有地铁规划利好,一直是刚需置业江宁的热门盘。该楼盘在2012年卖房过千套,其中近7成房源为刚需产品。分别在1月、7月、10月三次开盘,屡屡取得优异的销售成绩。就在上周,江宁仅三山板块托乐嘉一家推出40套89、101㎡的房源,这种偏刚需的产品在上周日1小时内销售过8成,平均2分钟成交一套。

【转型】

业内:改善型需求升温

南京楼市戴上限购紧箍咒以来,改善需求被压抑,近两年小户型成为购房者追逐的焦点,而130㎡以上的大户型则出现阶段性的滞销局面。作为江宁的标志性楼盘,开发企业缘何宁可舍弃需求旺盛的小户型,而不断向大户型市场进军?

江宁某纯新盘销售人员试分析转型的原因:“最近南京改善置业需求爆发,各类改善型物业销售不断升温。”对于托乐嘉的转型,有业内人士分析认为,90㎡以下房源的购房者多为刚需,这部分群体对价格十分敏感,稍有变动就会影响到销量。涨价会引发迟疑,降价更会引发观望。而有能力购买大户型的大多是改善客群,这部分人更注重项目的品质和服务,开发商只要在前期做好设计,中期做好工程,后期做好物业,就能实现更高的利润。

收官精品大幅追加投入

在售楼处,记者看到,托乐嘉将其增加投入所打造的楼王组团命名为“众望”。该销售负责人介绍,目前托乐嘉项目仅余北区中心地块,是整个托乐嘉的收官组团,开发商对记者表示,由于土地价值逐年攀升,公司对这批产品的期望值也随之攀升,计划在收官阶段加大投入。

托乐嘉销售负责人向记者介绍,由于组团位置在中心地段,本身较前期自然要高出1000元/㎡,同时为了高溢价,开发商不仅围绕楼栋开挖了内湖,在建筑的立面上更是运用了石材等更名贵的材料,保守估计光建筑成本就得上去1000元/㎡。

该负责人告诉记者:“我们把组团命名为‘众望’,是表达我们对新推出产品的信心,不负众望,不负三山这最宝贵的一片住宅地。”

■链接

据最新信息,托乐嘉·众望即将推出楼王,房源面积为89、101、129、138㎡。现场客户登记即日启动。

咨询热线:52129988

江宁、江北忽现多个改善盘,这是今年9月以来南京楼市的一个明显特征。当传统的刚需板块开始向改善客群伸出橄榄枝,是否有人接招?10月29日晚,位于江宁方山板块的五矿九玺台率先开盘“试水”,而接下来一场在一线房企之间展开的改善客源抢夺战即将在江北老山板块打响,尚未开战,火药味已浓。

□现代快报记者 肖岚

两江改善盘隔空对阵 老山截客战箭在弦上

【镜头】

五矿九玺台首次开盘卖七成

10月29日晚,江宁别墅新盘五矿九玺台开盘,推出114套房,当晚卖出86套,销售率达到7成多。作为这轮销售热潮中江宁改善盘的典型代表,九玺台可以说是开了一个好头。据了解,这批房源包括180-270平方米的叠墅户型以及180-300多平方米的平墅,两种产品的销售均价分别为15000元/平方米和17000元/平方米左右。因为可享方山的景观资源,同时此产品皆有地下室、阁楼、露台等赠送面积,开发商又在开盘现场给出多重优惠,不少购房者觉得“性价比可以”。有敏锐的业内人士认为,五矿九玺台在晚上突击开盘多少有和江宁另一高端盘雅居乐藏龙御景抢跑的意思。

【展望】

老山四盘看谁截客本领更高

与江宁相比,江北的改善客源之争似乎要激烈一些,而11月份的“战役”主要集中在老山板块。其中,融侨观邸在售350-420平方米的联排别墅,中海万锦熙岸酝酿推出168平方米的大户型产品,万科金色半山首次开盘将推出110-150平方米的花园洋房,东方熙龙山苑预计11-12月份推出180-290平方米的跃层大宅和叠加别墅,四家楼盘都瞄准了改善人群,难免存在抢客之争。其中,融侨和中海两家开发商在区域内已耕耘一段时间,拥有一定数量的粉丝;万科和东方置地的项目则是新盘入市,且都是低密度社区,前者进宁多年忠实客户众多,后者则直面山景,资源优越。

“相似的定位注定了截客在所难免,而四家楼盘各有特点和优势,可以预见未来两个月老山大有看头。”一业内人士指出。

一公司对浦口新城的设计方案 资料图片

对买房人来说,最关心的还是价格。目前,万科金色半山、东方熙龙山苑和中海万锦熙岸大户型的定价还是未知数,但竞争对手的存在,或许会促使这些项目开出平易近人的价格,让购房人得到实惠。

“能不能卖得动一个是看产品,一个是看价格。没有卖不出去的项目,只有卖不出去的价格。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉表示。

【观察】

改善需求溢出两江板块有空间

“河西、城东这些主力改善板块的供应越来越少,总价又比较高,改善需求向江宁等刚需板块溢出是情理当中。”天正置业营销总监顾红艳表示。

南京市东方置地房地产实业有限公司副总经理段凯炜则表示,纬七路长江隧道通车后,老山板块距离河西新城不过10多分钟的车程,完全具备成为第一居所的条件。200万出头在河西只能买一套100平方米的两房,在老山可以买一套200平方米的观山大宅,看重舒适度的买房人愿意接受。

河西南部配套补齐加速

86万㎡巨无霸商业地块借青奥上位,传万达有意进驻

一张青奥牌,崛起一座城。随着青奥临近,河西CBD的建设也开始从此前的一、二期向江山大街以南的三期推进。海峡城、天迈广场、南外分校、儿童医院进驻,为这一总面积达15平方公里的河西南部区域进行配套补齐。近日,河西南部首幅商业金融用地也已经正式挂牌,总建筑面积86万㎡的超大规模,为河西南部城市配套又添上重要一笔。

□现代快报记者 肖文武

河西新城正在从奥体中心向青奥村延伸 资料图片

新动态

巨幅商业用地待嫁 传万达再造综合体

根据南京市土地矿产市场管理办公室挂牌的11号出让公告,河西南部首块商业金融用地已经正式亮相。该编号为NO.2012G45的“河西南部13-1号”地块位于河西CBD二、三期接壤地带,预计总建筑面积在86万㎡左右。某地产营销代理机构的业内人士透露,万达已经相中这一地块,预备在成功打造建邺万达之后继续南下,再造一座万达广场。南京万达某内部人员表示:“集团对于拿地的事情向来比较低调,我们也没有确切消息,但由于河西项目已经接近尾声,若有拿地计划也属正常。”

大规划

重点打造企业总部 配套进入落实阶段

江山大道以南,长江以东,秦淮新河以北,南河以西的15平方公里为河西南部区域。今年初,河西新十年规划已将南部地区纳入重点发展区域。

除商业、商务功能以外,这里还将为南京提供总量约800万~1000万平方米的住宅,可容纳16万-20万人居住,相关的生活配套也在快速补齐。今年下半年,海峡城以中国云谷生态智慧城亮相;首创天迈广场则在油坊桥地铁站打造了真正的地铁上盖物业;南外河西分校也已进驻该板块并于今年9月份破土动工;而儿童医院河西分院也在上月11日起进行了规划公示,这一总投资14亿元的大型综合性医院将设1350张床位;十条道路也已经全面开工。

业内评述

河西南更要接地气 房价应该更加亲民

不难发现,河西南部地区在规划上呈现出“重商务、轻住宅”的态度。河西新城区开发建设指挥部有关领导曾表示,河西南部将控制住宅配比,尽量形成公共的、开敞的城市空间。

这一规划格局意味着,未来河西南部在居住功能上的体现,将更多与酒店式公寓、城市综合体融合。

另有业内人士提出建议,河西南无论住宅还是商业,在定位上相比河西中部应该更加亲民。今年8月,国土局曾挂牌三幅河西南部天价纯二类住宅用地,起拍楼面价均超过7200元/㎡,最终国土局于8月31日宣布该三幅地块“因故”终止出让。

南京新景祥营销机构常务副总何晔表示:“河西南部未来的消费需求和商业价值显而易见,但我个人认为在商业的配置上,包括未来的G45商业项目,都应该与河西总部构成差异,多考虑老百姓的实际需求,否则有可能曲高和寡。”

消息站

中海万锦熙岸 90-168平米 全新户型诚意登记

近期,备受置业者青睐的大河西标杆项目中海万锦熙岸,即将加推百余套90-168㎡系列升级产品。本次推售房源特引入“零”浪费设计理念,将主力95-109㎡三房全新升级,实现刚需置业者好房不贵的梦想。目前,诚意登记正在火爆进行中。

中海万锦熙岸位于浦口核心区域,坐享老城成熟、领势新城繁华,作为中海多年研发的第五代精品住宅,绿化率近70%,楼间距最宽达89米,打造江浦品质生活典范。距项目仅500米的地铁10号线,无缝对接河西,2014年20分钟轻松畅达新街口。日前,浦口新城1200亿恢弘资金注入,又将再次腾飞江浦板块,今日奥体,即是明日江浦。此次,万锦熙岸加推,必将再次引爆大河西板块购房热潮。

本次万锦熙岸推出的95㎡三房两厅,格局方正全明,空间设计零浪费。内置大面积阳台、独立全明厨房,配以通厅设计,增加视觉延展性同时全面提升室内通风、采光,难得的三开间全面朝南,保证了家庭每个成员的居住舒适度;再加最大约6㎡的赠送面积,实现了小面积下的大空间居住享受,生活一步到位。109㎡三房两厅,户型设计功能全面,南北通透、分区合理,独立厨卫全明设计,全面提升了室内的通风、采光,更加人性化地提高了居住舒适度。阔绰居住空间109m²全享受,90万元即可获得,还在等什么?

想买好房,抢占先机很重要!万锦熙岸诚意登记火热进行,并设有多重优惠回馈钟情中海的尊贵客户。另在活动期间,加万锦熙岸官方微信,或者前往现场登记,均可直接获赠千元房款,时机不等人,快快行动吧!