

6成受访者想换房,大户型成香饽饽 托乐嘉将力推大户型

11月南京楼市改善型大户型开始唱主角,而在整个2012年一直成为热点的刚需市场却突然集体失声,甚至遇到刚需市场均无推盘供货不足的情况。根据House365的最新调查显示,62.96%的受访者“想换房”。改善型市场回暖,让敏感的开发商动作频频。江宁三山老牌大盘托乐嘉,在10月底推出44套刚需产品很快告罄。最新消息显示,该盘将于近期推出改善大户型。

改善型房源成香饽饽 托乐嘉将转型卖大户型

最近,南京楼市沉寂多时的改善型大户型产品开始集体发力,众多大平层和底跃、叠墅产品热销,江宁方山板块某楼盘的大平层和叠墅产品一天销售8成。根据House365的最新调查显示,62.96%的受访者“想换房”。对于现有住房不满意的客群需求大量存在,这也成了当下开发商纷纷主攻改善型客群的原因所在。

改善置业人群的爆发,让一批刚需楼盘也纷纷转向卖大户型。江宁知名刚需大盘托乐嘉城市广场,在近期的刚需小户型热销之后,后期将主推改善型大户型。“年内虽然还有100多套89、101㎡的房源上市,但接下来的众望组团的推盘中,会转型主推大户型。”该开发商销售负责人告诉记者,虽然以大户型为主,但在11月份仍有89、101㎡刚需类产品的上市。无独有偶,而江宁大学城一带原本主打刚需小户型的多家楼盘,后期将以大户型产品为主力。其中一家楼盘宣称,后期新房源多在150平方米以上。

刚需房也紧缺 为何转型卖大户型

据了解,托乐嘉一直是江宁最受欢迎的刚需楼盘之一,其刚需产品每次开盘都不愁卖,今年7月和10月底,该盘两次推新,均几天内售罄。虽然近期改善产品走俏,但刚需房也供不应求,为何开发商要转型卖大户型?

对此,有业内人士分析,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,降价则会引发观望。而有能力购买大户型的大多是改善型客群,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工程、后期做好物业,就能更加轻而易举地实现高利润房源销售。而后者对其来说显然更可控。

就托乐嘉追求溢价转型改善客群的举动,一些业内人士认为可以理解,因为在房地产市场,传统大盘在收官阶段,随着土地价值的不断攀升,楼盘的整体开发水平达到顶峰,外部因素也有了相应的价值实现,如地铁的通车、配套的成熟、学区的完善等。所以后期做改善产品,拉高价格提升利润也是正常的销售举措。

为抢眼球 挖湖、造园还送车位

据托乐嘉城市广场的一位负责人介绍,为了此次转型提升品质,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/㎡。“预计这一组团在造价上,成本要多投入近1亿元”该负责人告诉记者。

让购房者惊喜的是,11月托乐嘉的新房源,面积为89、101、129、138㎡。客户预约全城启动,预约客户开盘可获赠车位。免费送车位让不少购房者欣喜不已,“10月底那批房子我中意的户型被抢光了,这次要发动亲戚朋友帮忙抢房去了。”在城南某企业工作的邢小姐兴奋地说。

咨询热线:52129988

苏宁雅悦:城市中心,精致生活 新街口47—140㎡精装酒店式公寓热力发售中

2012年,在素有“中华第一商圈”美誉的新街口核心,苏宁雅悦占据南京市场上最好位置的酒店式公寓,目前正全城热力发售中,受到众多高端圈层人士以及投资者的青睐。

苏宁雅悦,独家打造“1分钟垂直生活圈”,只需一分钟,商务谈判、宴请、办公、娱乐生活,不同场景各种生活瞬间切换。新街口苏宁电器广场,携六大业态,集餐饮、娱乐、休闲等多种形态打造苏宁全球第一家电生活广场;法国雅高集团旗下高端酒店品牌诺富特(Novotel),是具有国际一流水准的现代化商务酒店;住在苏宁雅悦,精彩人生角色一分钟切换,为层峰人士精心打造。

苏宁雅悦酒店式公寓作为城市综合体

重点推出的业态之一,65年产权,民用水电,极大降低生活成本。推出约47—140㎡复合面积段,可住可投资,更精心甄选汉斯格雅、博夫曼、西门子、摩恩、科勒、大金等国际顶尖精装品牌,让你的中心区资产价值飙升。

购房者买房只是瞬间的决定,住房的体验却是长久之事,选择专业贴心的物业公司,保证品质的生活就至关重要。苏宁雅悦聘请高力物业全程贴心服务,前台增值服务甚至能代订有机蔬菜、宠物美容、老人护理、家具保养咨询、居家设备修缮等,以“酒店式的服务、公寓式的管理”为服务理念,必将吸引无数商务精英的眼球。

品鉴专线:8320 8888 / 8335 6666

项目地址:南京市白下区淮海路68号

苏宁睿城:擎起国际化智慧未来

苏宁置业,专注于中国高端综合地产业的发展,以建筑城市的世界影响力为己任,布局鼓楼新江东,以全球领先的前瞻性规划理念,钜制南京主城首席超级城市综合体——苏宁睿城,构筑引领南京未来发展的核心源动力。

南京自古至今一直担当区域重要城市的角色,目前是长三角经济圈的核心之一,城市经济不断发展,功能格局日益完善,高新产业也日渐成熟。在此时代契机下,依托南京鼓楼高校密集、科技人才集聚等优越性,长三角首席中央科技区(CID)应运而生。

正如美国“硅谷”的诞生,给世界树立了高智企业集群样板——随着南京CID的加速发展,长三角智力产业“极点”形成,城市地位与国际影响力将更上一层楼。

秉持地产开发与城市建设共赢的企业理想,中国综合性高端地产领袖品牌苏宁置业,以全球视角恢弘钜制“苏宁睿城”,成就南京主城中央超级城市联合体,打造融“智慧企业基地、国际绿色人居、酒店商业配套”为一体的“一站式”中央硅谷生活城。项目打造智力产业总部集群“苏宁慧

谷”,最大化聚集高科技企业及人才产生合力;品质住区“苏宁银河国际社区”,解决数十万精英后顾之忧,更全方位提高周边民众的居住品质;商业旗舰“苏宁广场”,进一步推动区域商业、商务氛围,提升商业档次。三大组团相互依托,完美担纲南京CID发展的核心动力之源。

苏宁睿城全新高端组团“苏宁慧谷”,深悉世界500强级领袖企业办公、休闲需要,整合国际化办公发展趋势,打造长三角地区前所未有的智慧生态总部基地——苏宁慧谷。

组团主体由多栋170—300米高的写字楼围合而成,局部打造11米极致挑高大户大厅,办公层全达到国际顶级标准的4.2米,项目自身高端商业配套“苏宁广场”。

与此同时,苏宁慧谷运用呼吸式幕墙、新风系统、江水热源泵空调系统等生态环保技术营造舒适、高效环境,以楼宇自控系统、通讯及办公自动化系统等全方位智能体系营造多元自动化办公场所,以景观水系为主体的水生态系统升级商务氛围,成功开创了南京办公形态的崭新高度。

品鉴热线:025-83352888



好声音有标准,好住宅同样有标准。如果说对刚需而言价格是首位,对刚改而言则更注重全能均好性。究竟有哪些是刚改换房时应考虑的标准呢?我们为您归纳总结了以下几点:



刚改换房有标准:配套、交通、环境、户型、品牌 建发善水湾:全能宜居家,改善惊喜价

第一,居家自住,生活配套要齐全

刚改换房都是自住的,每天都离不开柴米油盐等琐事,因此小区周边成熟商业配套最为重要,尤其是超市、菜场,如能在步行范围内则生活可以很省心。改善型置业,若无成熟配套,实难称之为“改善”。

第二,交通要多元便捷

刚改家庭大多都有孩子老人,他们的交通出行是必须要考虑到的。因此换房最好能在交通便捷的主城区内,如果能临近地铁,则更加适宜老人孩子出行。

第三,要以前瞻性眼光选户型

限购时代,梯度换房不仅会提高置业成本,也会在一次次搬家、装修中耗费财力精力。因此对刚改而言要有长远眼光,比如提前考虑父母年纪大了会不会搬来同住,最好能提前在空间上预留一定的变通性。

第四,选准潜力区域实力品牌

刚改换房可能是全家居住一辈子的地方,因此选择品牌开发商无论是产品品质还是日后的小区维护都更有保障。且置业也是一种投资,在地段决定价值的情况下,选准潜力区域还能保值增值。

满足标准的宜居好房哪里找?

地段好、配套全则意味着高房价,选择新区却往往未来几年内配套不成熟。位居主城的建发善水湾为刚改破解难题,全能宜居生活城既能满足以上种种标准,135万起的总价又在普通家庭的承受范围内。小区距离新街口约20分钟车程,门口即有公交186、94路,未来还有地铁8号线、12号线,出行便捷。

小区周边步行5分钟范围内有三条商业街、两家水果超市、三个农贸市场,医院、银行、药店一应俱全,并将自建2万㎡商业,

引进全民健身中心。项目毗邻秦淮新河,居住环境更好。小区还引进公办名校雨花实验小学、雨花实幼,换房同时让孩子读名校一举两得。当前软件谷发展迅猛,未来高知人群汇聚,既在主城又是学区房,增值能力更强。当前热销的119㎡3+1房赠送的入户花园可改为房间享受四房空间,后期可灵活安排,户型的变通性、实用性更强。

■项目动态

一期已全部封顶的建发善水湾明年10月底即可交付入住。

当前改善型购房还有多重礼遇,除2万抵3.5万外,购买D2户型可直接获赠机械车位一个,购买其他改善型房源将获赠价值5万元的机械车位抵用券,7天之内签约还可享受0.5个点的额外优惠。

85815959、85816060

拨打85550888加入免费看房团

碧桂园·欧洲城免费看房明日出发

本周日,碧桂园·欧洲城免费看房团就要正式出发了,自全新精装高层正式面市以来,碧桂园·欧洲城就受到了南京市民的广泛关注,如今,这一全新品质大盘进入开盘倒计时,要亲身感受这座超越想象的五星级的家,明天,就跟随免费看房团一起到碧桂园·欧洲城现场见证。

碧桂园·欧洲城本次主推的二期精装高层78—138平米洋房在设计上依旧秉承着以人为本的理念,

其空间布局在注重舒适的基础上,结合现代的时尚元素,力求精致实用。同时,开盘当天的精装折后均价仅为3888元/㎡,78㎡温馨两房总价低至20多万元,而社区门口即有滁宁快速通道连通长江隧道,宁滁快速路(南京段)正在火热动工中,并计划将于2013年10月全面通车,届时20多分钟便可自驾直达纬七路过江隧道,为追求品质的刚需群体吹起一场“幸福风暴”。

碧桂园·欧洲城的社区景观也

是来访市民提前体验幸福优居生活的重要部分,数千平方米的室外泳湖,三大主题社区广场、五星级酒店以及近60米直径的海神喷泉等都是这座超大高品质生活之城的景观配套。

南京市过去的黄金十年在河西上演,荒芜变富饶的造城奇迹成就了今天河西的恢弘巨篇。如今碧桂园·欧洲城携高端配套及海量房源入市,将为河西向西片区带来数万人流,未来的百万大城已初显

雏形。建设一个地处都市圈“价值洼地”的万人新城,利用大城居民强大的消费能力和辐射范围,带动区域经济发展,对板块内的城市化进程带来无可估量的巨大推动作用,或将上演南京楼市下一个黄金十年。

■特别提醒

拨打85550888,即可报名参加本周末碧桂园·欧洲城免费看房团,碧桂园·欧洲城2期78—139平精

装折后均价3888元/㎡(仅限开盘当日),即日起认筹,交1万元诚意金,认购时抵3万元购房款!绝版166—173平玲珑双拼仅30席,首付22万起,3万抵6万火爆认筹中,现场看房、购房均有好礼相送!

报名截止时间:11月9日中午12:00

特别说明:必须拨打热线报名,以便确定人数安排车辆。报名结束后,工作人员将及时与您联系,告知发车时间和发车地点。