



“末日”传说被热闹的楼市打破 刚需市场补货了!

房源少,选择少,在过去的一个多月里,很多首次置业者都有这样的感觉和困扰。同时,五矿九玺台、雅居乐藏龙御景、复地御钟山等改善盘纷纷发力,成为11月南京楼市主角,让刚需盘相对失色。不过,刚需购房人现在收获好消息了:10余家楼盘本月“出货”,刚需供应“充足”了。

现代快报记者 肖岚

刚需的购房梦想 漫画 俞晓翔

赶工期四天一层楼

据不完全统计,12月份南京预计有10多家楼盘推出80-90平方米左右的刚需户型,包括仙林的高科荣域、恒基玲珑翠谷,江宁的绿地紫峰公馆、万科金域蓝湾、银河湾·紫苑、东郊小镇,江北的大华锦绣华城,河西的海峡城,城北的金地悦悦、紫金北郡、华泰珑璟庭,城南的世纪城金域华府等。其中,紫金北郡、珑璟庭是首次亮相的新盘。

据了解,不少开发商因为工期问题,错过了金九银十的黄金推盘期,而回暖的市场态势也让他们“心痒痒”,于是积极赶工,终于赶上了年底这轮推房潮。“我们正常工期是7天盖一层,为了赶工期4天盖一层,增加很多成本。”江北一家开发企业的老总如是透露。

还有一些楼盘12月份不推,但仍计划抢在春节前销售。江宁新盘百家湖1号预计2013年1月推出约300套新房源,以60-88平方米的刚需户型为主打。该楼盘相关销售负责人就坦言,之前一直没有推房,就是因为工期原因。

值得一提的是,小户型“缺货”较为明显的江北板块也有新房源补充,大华锦绣华城将推出一批60-80平方米小户型,而天润城有望在春节前推出16街区约300-500套新房源,户型面积在80-110平方米之间,一旦入市将对江北供应形成有效补充。

前期领涨盘最近没涨

对买房人来说,有房可选项是件好事,但同时关心的是价格怎么样?据了解,这批楼盘中部分楼

盘的确调整了价格,如高科荣域新房源的价格预计为13000多元/平方米,比上批房源要高出1000元/平方米左右,大华锦绣华城的涨幅也差不多。业内人士指出,这些楼盘价格上调,一方面与房源地段和户型差异有关系,另外一方面也因为企业销售任务完成顺利,没有快速出货压力。

不过,一些前期涨过价的楼盘,近期销售价格保持平稳。网尚研究机构总经理李智指出,进入2012年11月份,全市销售套数前十的楼盘中,威尼斯水城、新城香溢紫郡、旭日上城等前期领涨的楼盘走势平稳。

“对于这些楼盘来说,前期持续提价行为已使得购房者价格抗性显现,房源去化速度放缓。而当前定价已是销量和利润权衡后的最佳结果,已基本接近区域房价

的天花板,短期内突破天花板的可能性较小,后期销量仍值得期待。”

的确,近一个月以来,威尼斯水城、新城香溢紫郡、旭日上城的销售单价分别稳定在9000元/平方米、8100元/平方米、9000元/平方米左右,没有大的波动。

同时,一些低价盘的出现预计也会冲击市场,平抑价格。如麒麟板块许久未推新房源的银河湾·紫苑即将推出一批新房源,7900元/平方米起售,将与同板块的富力城、宇业东方红郡抢客,百家湖1号“9字头”的均价,在区域内也有一定竞争力。

户型设计有微缩趋势

在这批刚需房源补货潮中,记者还发现这样一个趋势:或许是为了更好地控制总价,有些楼

盘户型缩小了。如河西的海峡城之前所推的两房一直是90平方米左右,而近期该楼盘将推出79平方米左右的两房,按17000元/平方米的单价测算,总价减少约十几万元,140万元可买到精装修两房。华泰珑璟庭中规划了64平方米的一房一厅,而这种产品以前多出现在酒店式公寓中。

事实上,此前江宁的中航樾府所推的72平方米两房户型也比较抢手。这让人联想起今年9月,由江苏省住房和城乡建设厅主办的“2012居住空间创意设计展”在南京规划展览馆举行。18平方米的超小一室两厅等设计精妙、功能完备的小户型住宅,让参观者惊叹。

可以预见,随着户型设计和装修手段的推陈出新,中小户型的“尺度”可能会越来越小。

东方·熙龙山院 180-290m²观山跃墅 耀世而出的城市山居生活新贵

东方·熙龙山院,由深圳东方置地集团积淀18年豪宅经验,于老山南麓倾力打造的全系系作品,是老山高端居住区内1.0低密度容积率豪宅“新贵”。

老山是南京唯一的国家AAAA级森林公园,拥有36公里连绵城市原生山林,境内白马湖、御手湖、珍珠泉三大原生湖泊,自然资源富饶。惠济寺、竞秀寺、极乐寺传承至上人文文脉,藏风聚气,是金陵雄踞紫金山之后,又一处豪宅集聚之地,兴家传世任君选择之所。

江北新城核心 共享两岸繁华

南京未来将投入900亿元建设江北新城,使之升级为可媲美河西新城的现代化副城,而东方·熙龙山院正是位于江北新城的核心生活区内。由东方置地打造的百万方城市综合体——东方·万汇城也已启动,助力江北新城的快速成长。

交通建设方面,已建成长江大桥、二桥、三桥、四桥、纬七路长江隧道,经三路长江隧道、地铁10号线,3号线也已开工建设。加速了江北与江南的融合,从北长江两岸繁华共生。

原创观山跃墅 极致生活体验

东方·熙龙山院,原创180-290m²观山跃墅,重视建筑的层数和密度,赋予建筑下沉式庭院、层层露台、超大露台、双厅挑高的情趣体验,让居者从内而外真切体验墅居生活感受。

原创餐厅、客厅5.8米双挑高,既可作为主人雍容华贵的生活、会客空间,也可搭板成房,丰富生活空间。南北双面9.4米超宽景观阳台,预留上下水及生活空间,眺望老山麓庭风景的同时,更注重生活实用性。

美景天然雕成 守护居者幸福

小区共有8万平米景观用地面积,以水景为主题创造四大景观层次,中央水系纵贯南北,由多个开列水面与小溪串联而成。南入口4米高瀑布跌水,气势恢宏,卓尔不凡。

东方·熙龙山院,引进保利物业服务品牌,以现代化、人性化的安全管理,便捷服务,给予业主舒适的居住感受,守护每一位居者的幸福。



18年城市运营商 见证时代奇迹

深圳东方置地集团,18年积淀城市综合运营商,传承“创见城市未来”核心理念与定位价值,未来十年将影响整个江北新城。用远见缔造繁荣,见证一个时代的奇迹。



一期已全面封顶,样板段盛情绽放,恭迎品鉴

东方·熙龙山院 5811 8888 5821 9999 项目地址:中国南京浦口区海院路90号