

深度观察

楼盘蓄水期缩短至1个月 开发商卖房从未如此轻松？



保利罗兰春天上周五突然开盘,其时,售楼处还在加紧建设中 资料图片

卖房似乎从未如此轻松。上周,11盘共2000多套房源入市,开盘热销八九成只是平均分。让《金楼市》尤为关注的,是楼盘正在不断缩短的蓄水期,房子真的那么好吗?

文/现代快报记者 葛九明

现象A | 售楼处、样板间都没盖好,为何仍然卖得欢?

擅长快速开发的保利再创纪录。4月份,保利罗兰春天的案名正式公布,1个多月后,该项目开始蓄水,差不多一个月后的6月28日晚,该楼盘突击开盘,为了迷惑对手,他们临时变更开盘酒店,并推出230多套房源,实际成交均价为13200元/平米,当日售出约7成。而此时,保利罗兰春天的售楼处和样板间均没有建好,而是借用不远处同为保利旗下的罗兰香谷售楼处作为临时展示、销

售场所。在宁代理20多家楼盘的某知名地产代理公司负责人告诉现代快报记者,地产开发正常的蓄水周期一般都在2-3个月,根据产品的类型,蓄水周期会有差别,保利罗兰春天1个月的蓄水期的确不多见。

一位不愿透露姓名的知情人士告诉记者,即便在这么短的时间内,保利罗兰春天蓄客比例依然达到1:1.5,即平均每

套房有1.5个人在抢。“我们很低调,但就在开盘前的双休日,自行到访的客户却有100多组。”

一直以稳健著称的栖霞建设也将星叶枫情水岸的首次开盘蓄水期控制在2个月以内,枫情水岸项目相关负责人告诉记者,“以往,对于这种首次开盘的项目,我们的蓄水期一般都会在2个月以上。”

尽管连样板间和示范区都没有做

好,仁恒江湾城三期从筹等到开盘只用了一周时间,并在开盘当天揽金超10亿,但对于项目蓄水期缩短的说法,该项目营销人却表示不认可,“虽然从年初开始,我们就基本没有房源在售了,但从那时开始,我们已经在为这些三期的首批房源在蓄客了,最初我们只打算推200多套房源,后因客户的需求较大,才临时加推了一栋楼。在这次成交的客户中,老带新的比例高达90%。”

现象B | 投资客哄抢? “不排除极少数投资客入场”

就在星叶枫情水岸的开盘当天,情绪激动的买房人为抢房拨打了110。如此集中火爆的市场难免让人心生疑窦,难道这些涌动的需求真的都是自住需求吗?

在被问及这一问题时,保利罗兰春天、星叶枫情水岸、仁恒江湾城相关负责人的答案出奇一致:不排除有极少部分的投资需求,但绝大部分买房人都是自住家庭。对于保利罗兰春天和星叶枫情水岸的热销原因,两位项目相关负责人的解释也基本一致:源于同品牌其他楼盘的前期开发,带来品牌认可度的提高,新项目的蓄客期自然会缩短。

他们认为,金地拍出的7863元/平米的高价地和板块内供不应求的状况也是蓄水期缩短的原因。

解析 | 难道是房荒? 大面积房荒未现,区域性房荒正在缓解

如果说投资客尚未大规模入场,那么,各板块的供应量真的那样紧缺,以至于楼盘的蓄水期被一再缩短吗?

根据中原地产DRC监测数据显示,全市今年第一季度新增上市量为14516套,销售量17978套,供销比为0.81;到第二季度,新增上市量为21173套,销售量为21909套,供销比为0.97;从全市范围来看,供求关系在第二季度时已基本持平。

具体到板块,江北板块第一季度的供销比为1.23,第二季度为0.99;城东板块第一季度的供销比为1.15,第二季度供销比为0.72;城南板块第一季度供销比为0.56,第二季度供销比为0.74;城北板块第一季度供销比为0.17,第二季度供销比为0.71;河西板块第一季度供销比0.43,第二季度供销比为1.36;仙林板块第一季度供销比为0.75,第二季度供销比为1.14;江宁板块第一季度供销比0.7,第二季度供销比为1.0。

由此不难看出,江北一直处于供求关系较为平衡的状态,河西、仙林、江宁则由原来的供不应求的趋势变为供求平衡甚至是供过于求的状态,城南、城北虽

然仍处于供不应求状态,但较之第一季度,第二季度供求关系已得到一定程度的缓解,全市大规模的“房荒”并未出现,而部分区域性的“房荒”也正在得到缓解。

对此,南京中原地产市场研究中心总监张君分析指出,虽然供求关系并不严峻,但从最近的市场上看,买房人对楼市依然抱有信心,加之投资渠道的缺乏,越来越多不希望现金继续贬值的市民会转向楼市。此外,针对即将出台的房产税,据说将参照上海做法,只针对新购,这也是促使一些买房人果断出手的原因,至于近期土地市场的火爆,则是一段推波助澜的插曲。

“如果没有新的政策控制或出现经济下滑,那么楼市将再次一路高歌,预期中的房产税出台后短期内楼市肯定会降温,但从长期来看,房产税并不能打压房价,反而会提升租金。”

同策咨询第一区域事业部副总经理杨锐也告诉记者,根据其公司的统计数据,由于去年土地的成交量主要集中在下半年,因此下半年的上市潮主要集中在第四季度和7月份。

置业汇

300万元=澳洲一套别墅+终身产权土地+5%租金回报 比股市、金市都靠谱的投资在哪里?



南京福润投资管理有限公司总经理李培

近日大盘弱势震荡,曾震惊华尔街的“中国大妈”大手笔购入黄金也没能阻止国际金价跌跌不休,而楼市价格已居高位,前景并不明朗……钱归何处?大量投资者不知如何抉择。

比股市、金市都靠谱的投资究竟在哪里?南京福润投资管理有限公司总经理李培表示,投资者不妨关注澳洲楼市。“从近年的数据来看,澳大利亚是相对健康的经济体,经济增速稳定,房价也长期保持7-10%的年增长速度。北美最大金融机构之一的加拿大丰业银行2010年发布的《全球房地产市场趋势报告》显示,2010年1-9月,澳大利亚的房价平均上涨9.4%,涨幅位居世界第一。而且近两年政府连续降息,更是大大节省了购房成本。”

澳洲墨尔本置业集团公司总部位于澳洲墨尔本,成立于1998年,主营业务为澳洲房产。南京福润公司系澳洲墨尔本置业集团公司的中国子公司,与澳大利亚40多家顶级房地产开发商建立长期合作关系。近期,福润投资为南京投

资者带来一个墨尔本北区别墅的项目,此项目的最大亮点在于有超大面积的土地。另据李总透露,项目单套别墅占地400-1000平方米,别墅面积为200平方米左右,售价42万澳币起,开发商可提供三年5%的租金保证。目前,该别墅项目还有最后一批房源在售,投资者可尽快关注。(张伟玲)

澳洲置业咨询热线:
84609400,84723800

定制平层产品现身奥体别墅区 郟城御园141㎡样板间周六公开,得房率108%

在携奥体最后的藏品级别墅产品掀动市场抢购狂潮之后,郟城御园的定制平层产品也将在本周六震撼登场。奥体别墅区本已非常稀缺,郟城御园的定制平层产品却能够轻松私享墅区居住环境,其稀有性自然引起市场追捧。

追求纯粹品质和极致户型,郟城御园仅推出141㎡的平层产品,但根据高端人士居住需求,提供三房和四房两种设计格局。在国际大师梁志天的操刀下,确保平层主卧开间达到3.9米的奢华尺度,超大客厅近30㎡,阔景阳台面积达到13㎡。其中,三房设计进一步提

升室内整体阔尺度,打造全家共享的舒适家居生活;而四房设计则充分考虑到三口之家或三代同堂的功能分区要求,老人孩子、工作休息互不干扰,动静分离。因此,不同年龄层次、不同置业背景家庭的都能在这里找到自己的需求。难能可贵的是,通过合理的设计以及对面积的充分利用,郟城御园平层的得房率能够达到108%,置业顾问告诉记者,赠送的面积能够达到28㎡左右,“看过我们样板间的人都以这起码是170㎡左右的房子。”(杜磊)

在碧桂园·凤凰城寻找南京吉尼斯

碧桂园·凤凰城从不乏惊喜,近日,一场名为“寻找南京楼市吉尼斯”的活动由碧桂园·凤凰城首度发起。160000㎡商业航母、6000㎡少儿主题娱乐城、7000㎡大型品牌超市主力店、4000㎡DMAX巨幕影院、20000㎡苏州园林、80000㎡滨湖湿地公园、250000㎡样板示范区、斥资500万的“乐园嘉年华”大型游乐活动……百万大盘甚至更大体量的超级大盘并不在少数的南京楼市,碧桂园·凤凰城的各项数据无不堪称南京大盘的吉尼斯标准。



“吉尼斯纪录”之一 ——南京最大的社区商业

16万㎡商业航母——南京东顶级生活排场,凤凰城购物广场即将盛大开业,尽揽一线品牌商家,汇聚顶级生活配套,Shopping、美食盛宴皆举步可达,足不出城即享城中繁华。

“吉尼斯纪录”之二 ——南京最大儿童娱乐城

6000㎡少儿主题娱乐城——大型探索体验式儿童生活乐园,这是一座以探索体验为核心的大型室内家庭乐园,全方位满足0-17岁不同年龄层次及其家长的游乐休闲需求,让孩子和爸爸妈妈们满载快乐而归。

“吉尼斯纪录”之三 ——南京最大社区品牌超市

7000㎡大型品牌超市主力店正式签约——即将率先开业引领成熟生活,大型品牌超市经营产品种类丰富,产品一应俱全,生鲜的肉类、鱼类、各式各样的蔬菜、来自全国各地的新鲜水果等,无疑将为业主的“菜篮子”提供营养丰富的选择。本次与碧桂园凤凰城签约的7000平方米大型品牌超市位于项目16万平方的

理学院5名,碧桂园IB国际学校让孩子赢在起教育的起跑线上。

“吉尼斯纪录”之六 ——南京最大的社区复制版苏州园林

20000㎡苏州园林——升级版城市公园园林,一期中心位置精琢20000㎡苏州园林,中式古典庭院风情,曲径通幽,与家人一同散步、赏日落、喷泉、花香……享受与自然交错,为您描绘一幅人文画卷。

“吉尼斯纪录”之七 ——南京最大的社区滨湖湿地公园

共计80000㎡滨湖湿地公园,拥有数千米蜿蜒湖岸线,欧式皇家主题园林间,数万平米澄净湖面碧波荡漾,远眺浓淡相宜的山脉,于繁茂乔木之间漫步滨湖栈道,尽享多重无界美景。

“吉尼斯纪录”之八 ——南京最大的样板示范区

250000㎡样板示范区——22套样板房展示标杆,全精装样板房示范区,7套洋房样板房、15套别墅样板房,以高装修标准,满足城市精英们优雅品位,与80000㎡滨湖湿地公园,已实景震撼绽放。

“吉尼斯纪录”之九 ——500万巨资打造乐园嘉年华

5大主题30多游乐项目。绿地舞台,绚丽灯光,小丑表演、魔术、儿歌演唱等精彩表演每周为您呈现,更有大型儿童游乐城堡,让孩子在童话的世界里,尽情欢笑!风靡全球的大黄鸭也驾到凤凰城。

最新动态

83-96㎡精装刚需洋房,折后总价49-56万为主,已是6000户业主的选择。

S122省道20分钟畅达中山门,IB国际学校直通哈佛剑桥

拥16万㎡商业体,五星标准酒店,如此繁华的生活,尽汇凤凰城

优惠多多

1.现在认筹,洋房1万抵3万,别墅5万抵15万。

2.“老带新”,老业主可免5年物业管理费(以新成交面积计算)

3.老客户及直系亲属再购房,现有优惠基础上,再享额外98折!

[7月6日] 4万平米样板示范区全景揭幕

二期中央组团7月公开 敬请期待 270-320㎡叠墅 荣耀绽放

据悉,万山庭院示范区将于7月6日正式揭幕公开。原为4万㎡的实景体验区将扩大至4万㎡,为尊贵品质的客户提供更广泛的体验空间,在炎炎夏日,徜徉更多缤纷绚丽的园艺艺术。同时,二期中央组团电梯豪墅也将于7月公开。

近山瞰墅外小学部入学考试成绩公布:与南外一桥之隔的万山庭院也受到众多南外家长的追捧,家长们希望选购一套紧邻南外,兼具投资与品质自主双重视角的纯别墅区!而万山庭院位于仙林中心,南外小学部与中学部之间,正契合家长们们的需求。

南外里/校中墅 不错过他的成长

在学校边上有一处居所,陪孩子读书,不错过他每一天的成长,已经是越来越多“南外家长”的选择。万山庭院与南外仅隔一操场,您在庭院里看景,孩子在操场上奔跑,您在琴房练习曲,孩子在课室里上课,您在景观亭上品尝美食,孩子在午间就能回家吃饭,再也不用匆匆跑来回在赶车,5分钟孩子就能步行回家。

仙林中心/金度对面 稀缺城市别墅

万山庭院南为灵山北路,西为学子路,北为仙林大道,交通便利通达,更与城北国际地铁2号线仙林中心站咫尺之遥,与高档消费中心金鹰国际城一桥之隔,万山庭院一公里内配套醇熟齐全,是仙林著名的高品质纯别墅区,优越的地理位置,造就万山庭院名副其实的“城市别墅第一居所”美誉。

首创双客厅 电梯看中庭

万山庭院270-320㎡电梯豪墅成豪华典范,居住舒适,尊贵别墅将传统忽略的一层打造成更加通透的空间,与首层客厅形成双客厅配置,而首层别墅更是汲取了欧式纯别墅的情调,成为尊贵首层的“叠中墅”别墅产品,还在传统纯别墅之外,增加双客厅楼空间,可改造或独立储物室,衣帽间,小客房等,增加不可错过的趣味生活体验。



南京 电话:5223 2799

南京市栖霞区仙林大道128号

万山庭院

LUXURY VILLA

