

热点聚焦

城中豪宅卖不过河西？

专家预测河西将成为第二个城中

2013年以来,南京楼市高端住宅频现,尤其是大咖聚集的河西,上半年楼盘业绩可谓是满堂红。近日,有相关统计数据显示,就销售量而言,南京总价300万元以上的公寓中,河西占比高达71%;而400万以上,河西占比进一步扩大至76%;600万以上,河西则占82%,几乎覆盖了南京豪宅市场。相比之下,城中豪宅显得黯然失色,300万以上的豪宅,成交量“失宠”,仅10%左右。难道,城中豪宅地位就这样被河西取代了吗?

现代快报记者 宋昱 费婕

市场观察 河西一路高歌,城中黯然失色

纵观上半年河西楼盘,莱蒙水榭春天、仁恒江湾城、华润悦府、华新城珺庭等盘业绩一路飘红,“日光”“夜光”屡屡再现。4月莱蒙水榭春天单日销逾7.5亿,创造了南京楼市近年来多项新纪录;华润悦府新品开盘首日去化六成轻松揽金四亿;仁恒江湾城三期开盘当日去化95%,吸金11.7个亿……

南京莱蒙置业营销策划部经理洪钟告诉记者:“不管是在户型面积段上,还是学区、停车、商业配套上,河西房源都能迎合大部分改善型客群的需求。另外,河西的高端公寓价格较主城偏低,因此去化率较高也是合情合理的。”仁恒置业相关负责人认为:“政府‘千亿计划’大手笔,使得很多客户都看好河西的发展前景。同时,品牌开发商认知度较高,楼盘品质和高标准也吸引着源源不断的客群。”也有开发商表示,南京的奥体中心距主城仅10公里左右,除了自身拥有绿博园等绿化资源外,各大机关事业单位的争相入驻,也促成了该板块未来不可估量的发展潜力。

相比之下,菲呢克斯、复地御钟山、金

基尚书里、长发都市羲和等“顶级豪宅”的销售就略显逊色。相关网站数据显示,公园路某楼盘去年就已开盘,时至今日,成交比例不到10%;玄武区高门楼附近的一项目,2009年12月开盘,近4年后的今天,成交比例仅为35%。其他一些顶级豪宅、高端酒店式公寓的成交量均不尽如人意。有业内人士指出,限购、限贷固然对豪宅的冲击较大,价格过高也令普通购房者难以接受;然而相较于其他板块,由于地块稀缺,城中板块开发商本身期望值比较高,因此开发商主动降价的可能性比较小。比如中山路的一家楼盘,几年前就喊出“5万元/平方米”,结果一套都没卖出,最后只能改为写字楼再售。记者了解到,目前该项目价格虽然已降至3万多,但是销售情况依旧不尽如人意。部分开发商自承,“交通拥堵、停车难、空气污染严重已让购房者渐渐失去了信心,而定价过高、定位不合理、小区规划不完整也是导致销售不畅的重要原因。除此之外,物业跟不上,学区满足不了客群需求,也会使城中一些高端住宅遇冷。”

业界点评 新城市看河西,老城市看主城

记者在调查中了解到,在购房意向是选择河西还是城中时,70%的人偏向河西。

南京林业大学社会工作系主任孟祥远表示,上半年河西销售过热与城中项目遇冷的现象与楼盘项目本身有较大关系。河西本身的供应量较大,多家品牌开发商的入驻也是促成该板块销售过热的重要原因。

而主城供应量本来就小,而且很多楼盘只有单体建筑,社区感不强,甚至连物业都得不到保证,加之车位配比不均及学区的限制……这些因素都会导致城中楼盘无人问津。

但对于坊间传闻的“河西未来会取代城中的中心地位”一说,孟主任则认为,完全取代是不切实际的。新城市看河西,老城

市看主城,因此,购房者的购房需求会渐渐脱离主城,但主城也有自身的需求,只能说河西或将会成为城市的主体。

南京网尚研究机构总经理李智发表见解时说,客户对河西目前的楼盘从居住感觉、品质等方面都比较认同,因此客源组成已经是地缘客户和主城客户;城中高端住宅由于开发量小,周边环境不佳,选择面不大,因此城中心未来向河西迁移的趋势显而易见的。

雅居乐地产华东区营销总监邵晴则表示,城中土地稀缺,拆迁成本高,导致城中发展相对较缓,但并不能简单地河西取代城中。现在城中一些名校的二手学区房飙升至单价5万,依然受到不少人的追捧。

@微声音

河西vs主城,你会“购”哪?

@lianyu:主城房源接近饱和,可发展的空间有限;而河西作为新城,价格相对主城较低,而且自然环境优于主城,楼盘小区居住感较强,现在地铁开通,到主城也很方便。

@春逝空:偏爱河西,主城交通拥堵,停车难,河西目前发展比较成熟,户型面积段选择的面也较多,价格上也能接受。

@清水:城中心太堵空气污染严重,年纪大了图住得舒服,空气好,我还是选择买河西的房子。

@Angel:还是选择主城,住得很久习惯了,有一种居住情结在里面,而且一些名校的本部都在主城,虽然这些名校周边的老小区二手房不佳,但是为了孩子上学,还是会选择主城。

仁恒江湾城3rd 江湾城里好风光

8月31日,仁恒成品第四代 实景示范区首度开放

大师聚首,江湾赋成
梁志天、柏涛等匠意联袂,深入探究高端居住需求,
以低调方式诠释奢华,奉献极致成品第四代。
城市公园物业,10大成品升级系统,酒店式居家礼遇,
国际生活格调相携当代人居艺术,大美呈现,眼见为实。

大平层 江湾城 | **162-234m² 极质成品大宅 全城热销**

- 成就CBD核心 青奥第一高台
- “城市公园”物业 内外皆风景
- 300米景观中轴 400米景观序列
- 双入户大堂 酒店式居家礼遇
- 10大升级系统 极质成品艺术
- 19年仁恒,执掌证行 跨越品位

5869 9999

仁恒置地 RENHENG