

城中天价盘增员 “金字塔尖”须御寒

近期的一波热销浪潮中,城中豪宅再次引起关注,“南京最贵公寓”悄然诞生,城中豪宅长江会以5.5万元/平方米的毛坯价摘得桂冠。另外,金基尚书里也成功杀进4字头领域,该盘不久后推出的精装房,价格也是直逼5字头!房价如此高昂,是市场行情向好,还是城中板块崛起正当时?记者在随后的调查中发现,虽是高价聚集地,但城中板块凸显“高处不胜寒”。

现代快报记者 威海芳

房价:最高单价5.5万/平方米

作为房价的“金字塔尖”一族,城中的房价非一般人触手可及,而能够摸得到的人似乎更愿意在河西置大平层,甚至是远郊别墅。不过这并不影响城中房价的持续走高。

在采访中,记者调查的楼盘既涵盖65年产权的公寓产品,如斯亚财富中心、菲呢克斯国际公寓、苏宁电器广场;也包括一些40年产权的商业性质产品,如长江会、中城国际广场酒店式公寓;还有一些住宅性质的产品,包括雅居乐长乐渡、羲和、中城国际广场住宅等。其中,除中城国际广场、菲呢克斯国际公

寓等楼盘中的部分房源售价低于3万元/平方米,主力售价均在3万元/平方米以上。长江会以5.5万元/平方米的毛坯价领衔,其次是金基尚书里挑高精装公寓的4.8万元/平方米,羲和精装住宅产品4.7万元/平方米,苏宁电器广场与斯亚财富中心65年产权公寓3.9万元/平方米。老门东明清风格别墅雅居乐长乐渡,均价也在4字头,别墅总价均在2000万元以上/套。

城中板块地段堪称绝版,这也正是“金字塔尖”一族产生的由来。在房价争相创新高的同时,城中豪宅的销量如何?

成交:少数“特色”楼盘一骑绝尘

据相关统计数据,2012年城中板块的成交数据为1553套;在最为火爆的2013年,2136套成交创造高点。如今,截至4月17日,记者在南京市网上房地产看到,城中板块的成交套数仅为412套,且库存再次回升到了2748套的高位。

具体到各个楼盘的成交,数据同样不容乐观。4月11日开盘的一个精装挑高公寓项目,网上房地产显示,191套房源认购53套。且城中多数在售房源并非今年推出,而是近一两年持续在售。以鼓楼地铁站附近的一家精装豪宅为例,目前在售房源还是2009年底推出的,170多套房源仅售出83套。秦淮区一家国际公寓,设计出色,产品精致,但2011年底推出的227套房源也仅售出43套,在与市场的博弈中,该盘精装价更

是一路下调。

地段再好,也未必热销。在售65年产权5.3米挑高办公房中山路99号,位于城市核心,单价32000元/平方米起,235套房源售出101套,虽不至于难看,但与热销无缘。

城中豪宅就一定卖得差吗?2013年5月,位于鼓楼五台山的金鼎湾今朝天下,162套房源“还没开始就已经结束”,该盘毛坯价达到了3.4万元/平方米,户型为180-230平米四房,总价最低也要600多万。但因为是拉萨路小学小区房,一开盘便被抢购一空。此外,明清风格的城中别墅雅居乐长乐渡,总价虽超过2000万元/套,但因其项目所在的老门东地域与文化属性,在别墅销售中也取得了很好的成绩。

观点

打铁还需自身硬

城中豪宅的地段优势毋庸置疑,集中的商圈与交通优势更是一般的楼市板块所难以匹敌,即使跟河西板块相比,城中的优势也十分明显。然而,城中板块市场却冷热不均,为何?

究其主因,还在于地段与开发商自身的缺陷上。在南京林业大学社会学系主任、副教授孟祥远看来,城中的开发商显然比买房人更清楚城中的核心地段价值,再加上周边可竞争、对比的楼盘少,因此在定价上十分自由,高价比比皆是。

在孟祥远看来,城中豪宅有几个特点:地块都比较小,在规划上局限性非常大;多是中小开发商开发,难以河西的品牌效应,在产品、定位上没有找到自己明确的位置,很多楼盘盲目定高价,在销售过程中楼盘价值很难兑现;体量小,开发商物业、车位等细节方面不够重视,改善客的改善性需求满足不了;很多产品不是住宅,竞争错位,但市场需求量不大。

由此,城中豪宅的命运可想而知,站在金字塔尖,“高处不胜寒”。对于即将上市的高价盘来说,考验仍将持续。

板块播报之 高淳

40分钟轻轨直达南京主城 南京买房人 掀起高淳置业潮

就在上周末,高淳楼市迎来了来自南京的千人看房团,声势浩大。而当天,不少南京客群完成了初步认筹,正式成为高淳的一员。记者在高淳雅居乐花园售楼处了解到,来自南京的购房者,或为了改善,或购置婚房,或养老,或投资,购房需求五花八门。在宁高城际交通利好即将兑现之际,南京客群置业高淳的顾虑已基本上烟消云散。

高淳、溧水曾经作为南京下属的县城,与南京主城的对接并不够通畅。然而随着高淳“撤县设区”、宁高城际轻轨建设的启动,无论是高淳区政府,还是普通的购房者,对高淳的发展均产生了巨大的信心。

据悉,宁高城际二期将于2015年底投入运营。届时,从新街口乘坐轻轨到高淳仅40分钟、11元钱,“家住高淳,主城上班”也变成了可能。正是这样的刺激因素,让更多的南京客群来到高淳,并认识了高淳的置业价值。

现代快报记者 威海芳

生态环境优美 品牌优势显现 高淳已成改善、养老“双宜”之地

高淳自古就是历史文化名城,“吴风楚韵”的人文特色明显。南拥固城湖、北临石臼湖,丘陵风貌、水乡景观等生态资源更是让不少改善性客群推崇不已。

39岁的周女士就是其中一员。在高淳事业单位上班的周女士,有一套90平米左右的房子。看到雅居乐94-168㎡百变户型,她表示十分喜爱,“我想换套大点的房子改善一下,比较看重小区的环境和物业管理,因此就买了套136平方米的四房,得房率不错。”

在南京从事银行工作的李女士,虽仅30岁出头,但她已在为自己以后养老考虑。李女士表示:“我在南京也有房,所以对房子的考虑比较多。高淳的自然环境与慢节奏生活十分适合养老,因此看到雅居乐品牌,我就认筹了一套110平米的三房,小区配套环境都不错,适合养老。”

配套、学区成溢价优势 孩子上学、学区房投资不是问题

雅居乐正与品质学区洽谈的消息也引起了不少南京客群的关注。

王先生谈到学区房显得颇为感慨,“为了孩子上学,真不容易。南京的学区房太贵,买不起,所以选择在高淳置业,孩子12岁之前上学问题都不用发愁了。”除了“拉力琅”正在洽谈的消息让王先生振奋,同时雅居乐自身的10万平方米一站式教育配套也吸引着他。因此,身在南京的王先生快速出手,认筹了一套105平方米的房子。

算是半个本地人的周先生,更看重宁高城际的交通优势带来的投资潜力,“以后到南京新街口,坐轻轨也就40分钟,11块钱就搞定了。现在南京房价那么贵,以后高淳买房的人肯定少不了。”在他看来,雅居乐花园的配套很好,品牌与学区都是房源溢价的重要因素。

5.5万元/平方米



制图 俞晓翔