

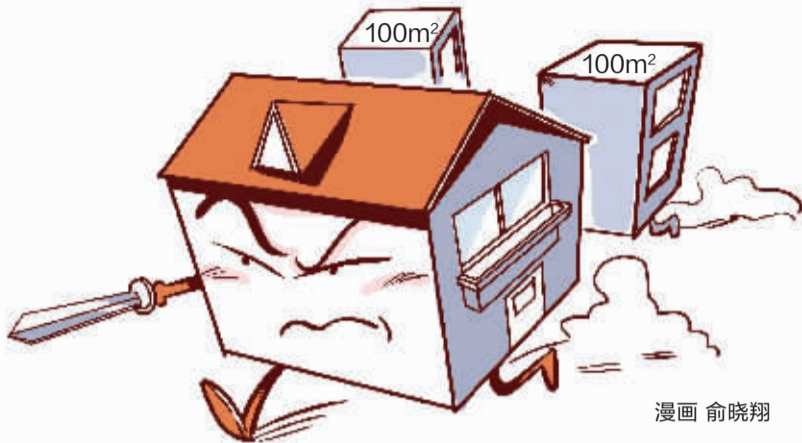
# 有的想改小户型,有的“亲民价”出货 南京大户型欲“突围”

## 现象 1 减面积

### 城东一高端楼盘想要大户改小户

近期,城东某高端楼盘因为改规划的事情受到关注,开发商计划将小区内未销售的4幢楼进行规划调整。对比调整前后的规划图,这几栋楼的户数赫然从之前的36户变成了72户,从而引发了前期买房业主与开发商之间的纷争。业主们认为,开发商这样修改规划,意味着整个小区的容积率将产生变化,居住的舒适度自然也会大打折扣。“而且增加那么多户,小区人数必然大增,到时人声嘈杂,车

位估计也得涨价。”业主刘女士跟记者抱怨。就此记者采访到了南京市规划局的相关工作人员,他告诉记者:“之前这家高端楼盘确实想更改规划,一户改两户,也就是200多平米的户型改成100多平米的户型,但规划局并没有同意此方案。”据他解释,任何对小区规划的变动,都必须事先征求已购房业主的同意,“现在业主们有意见,我们肯定不会让调整后的规划通过。”



漫画 俞晓翔

## 现象 2 控价格

### 以平价换销量成大户型开发商共识

对未销售楼栋的户型大改小,从一定程度上反映了开发商对于大户型市场销售预期持谨慎态度。

事实上,从当下的南京楼市来看,更多楼盘选择通过“平价出货”的方式试图换回大户型的销量,对有需求的置业者可以说也是一个机会。

以江宁某豪宅为例,该项目热门精装修户型的均价曾高达1.9万~2万元/㎡,如今其在售218㎡和250㎡的精装修大户型房源均价不到1.4万元/㎡,“精装标准肯定会比之前的要低一些,但我们提供的中央空调、地暖还有西门子的厨具等,质量都不差。”该项目一位置业顾问表示。而针对其在售的270㎡

毛坯大户型,该置业顾问更表示可以申请1.1万元/㎡的价格。

另一个典型是河西的海峡城。该楼盘在售200㎡左右的精装修户型均价在1.9万元/㎡左右,“楼层低一点的户型优惠过后均价只有1.8万元/㎡左右。”现场置业顾问表示,如果购房人在周末来看房还能额外享受其他优惠,个别房源实际成交价甚至会低于1.8万元/㎡。根据置业顾问介绍的包括大金空调、威能地暖、科勒厨卫在内的精装修成本测算,其精装修标准约为3000元/㎡。这意味着,刨除精装修后,购房人能以1.5万元/㎡左右的毛坯均价入住河西板块,这在以往是难以想象的情况。

## 观点

### “限贷”不松动,大户型市场仍不乐观

根据网上房地产提供的数据,截止到8月12日,今年南京江南各区中建筑面积在144㎡以上的大户型共上市2442套,已经销售的套数为1619套。与去年同期1540套的上市量以及2931套的销售量形成巨大反差。前者比后者的上市量激增近60%,但销售量却锐减约80%。同时从逐月数据来看,大户型的销售量也呈现出逐渐下滑的趋势。

对此,网尚机构总经理李智表示,在市场不好,尤其是“限贷”情况下,资金压力大,大

户型向来都是受到影响最严重的产品,“一般市场起来的时候也都是刚需小户型先回温,之后才会慢慢带动改善产品乃至别墅的升温。”

李智分析,目前整体的库存量还在累计,供销比也并不乐观,虽然南京楼市中有个别楼盘或者某天的销售成绩显示不错,但外围环境并没有太大的变化,“因此后期大户型的销售前景仍然不容乐观,但是个别楼盘的促销行为或者对产品的改进,可能会使得销售稍微有所好转。”现代快报记者 杜磊



阅读城市 礼赞生命

区域景观标杆 观邸实景绽放

Possession Of Landscape  
Heart World View



融侨观邸  
Résidence du Penopptac

五洲

稀缺小高层 超高得房率  
地铁畔 85~140m<sup>2</sup> 法式精装观邸 荣耀加推!

VIP LINE  
025 5816 1111

地址: 中国·南京·河西·海峡新城·融侨观邸二期