

# 改善需求“无处安放”？ 河西大平层房源 阶段性断档

“想在河西购置一套大平层四房，却发现很难找到合适的房源，有房的也多数是尾房了。”近期，记者在河西一家售楼处，听到买房人这样的声音。随后记者调查发现，随着河西老豪宅项目陆续清盘，新上市项目纷纷走高刚置业路线，曾经被称为“大平层聚集地”的河西，近期的确出现了大平层断档的情况。

现代快报记者 杨晔

## 河西中小户型“横行”

### 大平层房源出现空档期

据记者调查统计，河西主售140平方米以上大平层的三大项目华润悦府、仁恒江湾城三期、招商雍华府已经进入了尾盘期，并且剩余的房源户型都偏大，总价也较高。华润悦府仅剩100多套188、238平米的房源，仁恒江湾城剩余几套234平米的房源，招商雍华府则余20多套195、240平米的房源未售出。

另一方面，今年河西在售的主力项目，如海峡城、五矿崇文金城、升龙天汇、星雨华府五期、升龙公园道、仁恒绿洲新岛等楼盘，多数主攻中小户型房源，140平方米以上的房源占比相当少。五矿崇文金城的置业顾问介绍，项目主要在售90、111、125平米高层以及复式房源，140平米的房源在项目中占比不到一成，目前仅有50多套在售。同样，仁恒绿洲新岛定位于“青年菁英社区”，项目中94平米两房户型的占比预计将达到四成，在11月初首开之

后，目前项目仅剩几套138平米的户型在售。

“2013年上半年，河西中小户型的供应开始出现增加趋势，而到今年，很多高价地项目出于低总价房源走量快的考虑，以及受年初‘9050’新政的影响，都定位主打中小户型。老项目清盘，新项目房源未衔接上，其实从今年年中开始，河西就出现了大平层空档期，140-160平方米的大平层房源更是稀缺。”一位精通河西市场的业内人士表示。

“目前河西进入了多元产品的差异化发展，纯粹的大平层时代已经过去了。在河西西南部这样的新兴板块，改善客户对其接受度还有待提高，如果打造纯粹的大户型社区，去化会很困难。如今，地价高市场不稳定，靠中小户型走量大户型适当补充是很多开发商的营销策略。”河西的一位开发商营销负责人表示。



现在部分改善客群很难在河西买到140平方米以上的大平层房源 CFP供图

## 部分改善客群“买大不买小”

### 大平层房源有望年底补仓

今年限购限贷解除后，楼市的改善需求明显回暖。然而河西大平层供应量断档，这让很多欲置业河西的改善客户，面临有钱但买不到合适房子的尴尬。

在11月初仁恒绿洲新岛首开现场，项目负责人曾告诉记者，本计划只推出两栋小户型房源，但出乎他们的意料，蓄水时很多客户都青睐大户型，所以当天开盘又临时追加一栋以168、180平米户型为主的3号楼。上周海峡城开盘推出三栋楼，其中138平方米以上的大户型占据了一半，其置业顾问也表示，不少客户都是冲着这批140平米的房源来买的。

与此同时，河西大平层的断档，让一部

分购房者“移情”到别的板块。上周城南纯新盘恒大华府开盘，推出200套170-225平方米的大平层。一位购房者称，“本想在河西选择一套170平米左右的房源改善，不过，跑了几家楼盘没有找到合适的房源，而且纯大户型的高档社区太少，最后选择了恒大华府。”

不过，在今年年底至明年年初这段时间，河西的大平层房源会有适当的补货。纯新盘正荣润峯预计年底推出一部分140平米左右的改善房源。另外，河西中部的地王项目金隅紫京府有望年底公开售楼处，主推90-170平方米的精装房源。宏图上水云锦预计12月底公开售楼处和样板间，明年1月中下旬推出108-150平米的房源。

LINGLING JIAYI



# 金陵济

做新金陵，江河传奇

## 地段为王，名校争藏

鼓楼龙江 树人本部 96-122m<sup>2</sup> 江景双学区房 压轴巨献

192-262m<sup>2</sup> 滨江高尚美宅 重磅登场



Tel: 025 8536 8888

江河交汇 鼓楼核心 树人学区 典范Art Deco 智能管家

项目地址：江浦五桥江浦和泰路9号 开发商：南京江浦和泰房地产开发有限公司