

# “金三银四” 改善需求唱“主角”？

从两会传来消息,改善性住房需求仍将被继续鼓励。  
南京楼市似乎也嗅到了这些利好味道,从“金三银四”的推盘情况来看,改善户型供应热度正在上升。

现代快报记者 胡海强

## 热点区域改善房源成供应主力

“金三银四”,虽然全市整体上市房源不多,但改善性房源却有望迎来一波上市高潮。

首先是仙林板块,高科荣境预计在两个月之内共推出300-400套房源,以177-380㎡的改善户型为主。同一区域的星叶枫情水岸也将推出90套房源,为112-132㎡的改善户型;金地湖城艺境预计在3月底推出25号楼200套高层房源,面积86-136㎡,改善房源占比超三分之一;

而去年高调的新城香悦澜山预计推出104套房源,124㎡的改善户型同样也是主力。

而在传统的改善房源供应的河西板块,江心洲的升龙公园道预计将在两个月内推出294套房源,均为140㎡以上的改善大户型;同处江心洲,主打小高层房源的仁恒绿洲新岛也推出204套房源,125㎡、138㎡的户型占据多数;在河西西南部,正荣润峯预计4月份左右加推新房源,五矿崇文金城也预计在3月底推出2号楼新产品,

主力户型为121㎡、142㎡,在河西中部,纯新盘宏图上水云锦也将于4月正式上市,预计4月中下旬加推100-150㎡房源。

除了上述热点板块之外,还有一些新项目也将在年内上市推出一批改善房源,奥克斯·钟山府将推出125㎡的改善房源,昆仑沃华悠山醉月将以低密度的花园洋房和别墅为主,此外,保利堂悦、中航科技城、佳兆业城市广场、金隅紫京府、南京涵碧楼等近10家新盘均为改善楼盘。

## 改善市场走势还要看政策预期

网上房地产统计显示,去年全市100-120㎡房源成交占比约为17%,120㎡以上的房源成交占比为25.85%,而在今年,业内人士预计这一占比还将有望提高。

对此,克而瑞研究中心研究员杨科伟表示,“今年楼市方面的信贷政策可能将进一步宽松,预计年内还将有两次以上的降准降息,对购房者来说,增加杠杆后,有利于入市的积极性提高。预计接下来还将

有一些政策利好,比如包括降低二套房贷首付比例至五成,下调二套房贷款利率等。

中原地产首席分析师张大伟曾表示,除首付比例调整外,不排除有更多的城市进行税费减免等政策,刺激改善需求,2015年的房地产市场政策面将明显宽松。

华泰证券秦先生也表示,2014年下半年南京楼市的回暖首先从改善市场的销量回升起始。虽然目前南京楼市政策未发

出明显的宽松信号,但南京公积金贷款新政的推出,明确了公积金二套房贷款政策,这也从一定层面反映出了地方政府的心态。



资料图片

# 剑指全市前五 奥克斯顶级住宅产品即将入市

始创于1986年的奥克斯集团,是一家致力于智能电力设备、家用电器、移动智能终端等现代制造业、地产、医疗健康、金融等现代服务业为一体的综合企业,作为集团核心产业之一,奥克斯地产主营业务涉及房地产投资开发、商业运营管理、物业服务等多个板块,成功跻身中国地产50强之列,荣膺商业地产5强。

从宁波到上海、天津、成都等16座大中型城市,奥克斯置业打造项目超50个,产品类型涵盖商业地产、住宅地产、养老地产、产业园地产和旅游地产,产品系列包括“盛世系列”、“缔壹城系列”、“御府系列”精品住宅、“奥克斯广场系列”城市综合体、“创研智造系列”总部基地、“主题公

园系列”旅游综合体等,其中,“缔壹城系列”精品住宅已成为当地业内争相仿效的范本,并斩获多项地产殊荣。

初入南京的奥克斯,在与保利、万科等房企大鳄的“斗法”中取胜,完美拿下仙鹤门地块,该地块位于紫金山麓下,是主城玄武区最后一席宅地。奥克斯地产集团执行董事毕兴矿介绍,“奥克斯今年把南京作为最重要的战略要地,集团对南京奥克斯寄予厚望,并针对南京市场提出“保一增二”的战略规划:保一,即把钟山府项目做好,争取把销售业绩做到南京单项目前五;增二,即今年争取再拿两块地。”同时,奥克斯也会时刻关注南京商业地块的出让,拟在南京打造奥克斯商业综合体,

值得关注的是,不管是总体量为50万-60万方的大型商业体,还是4万-5万方的社区商业,奥克斯所有的商业运营模式,都会选择自持方式。

钟山府项目作为“御府系产品”,既是奥克斯在南京的一号作品,也是奥克斯品牌提升品质的巨著,不管是户型设计、园林设计,还是工程质量的设计,都是升级版。毕兴矿透露:“这个项目肯定能给南京人带来惊喜,产品有刚需也有改善,但我们的刚需是‘金刚系列’,即刚需中的精英客户。”在项目服务上,会借助奥克斯的大健康资源、商业地产优质商家资源、奥克斯自己的物业平台的优势资源及奥克斯金融资源相互整合,最大限度满足客户

需求。

南京奥克斯置业有限公司总经理王君浩表示,钟山府将做成奥克斯住宅体系里最高档级的项目,在品质、户型、绿化等方面都会做成最好。依托奥克斯智能家电终端实力,奥克斯物业将传统服务与创新科技相结合,为业主提供值得一生托付的高品质、专业化智慧管家服务,设立多项智能人居设备的使用,在生活的诸多细节上实现未来的前置化。

同时,奥克斯地产还将通过整合集团旗下明州医院、参股金融银行等产业,建立起360度全生活服务体系,进一步提升业主的高品质生活价值。

(田倩)

## 3号线地铁盘新城玖珑湖 全新二期产品盛装登场

随着地铁3号线的通车倒计时,地处3号线诚信大道站核心位置的新城玖珑湖再度引发全城关注,全新二期轻奢豪宅首发力作——地铁楼王,于3月15日下午揭开了它的神秘面纱!

3月15日,九龙湖畔一片春暖花开的喜人景色,二期全明星组团首发力作——地铁楼王隆重登场,吸引了百组客户到访。

下午2点左右,售楼处内动人的小提琴演奏和神秘的魔术表演为整个新品推介会开启了序幕,推介会上新城负责人为大家详细解析了红遍金陵的玖珑湖二期全面升级的价值,以及本次加推地铁楼王的魅力所在,赢得了现场客户的一致好评。

据了解,引发全城火爆热议的玖珑湖

新品,位于二期全明星组团中最靠近地铁的绝版区位,距离地铁仅百米之遥,出门5分钟即可畅通南北,出行极为便利。地铁楼王不仅占据着九龙湖万亩湖水资源,更是背倚规划中的市政绿地,双氧吧围绕,带来了纯正新鲜的绿色健康生活,睡眼惺忪地在阳台上伸个懒腰,推窗俯瞰九龙湖的绝美湖景,大口呼吸新鲜的空气,从此告别雾霾天,让湖居生活悠闲自得。

此外,全新二期产品在户型上延续了玖珑湖户型王的纯正血统,并将其发扬光大,站在客户的角度上细细考量每一处细节!让业主在同等付出下能获得更多的享受,为业主带来实实在在的“绝版扩容资产”,同时也延续了之前人性化的户型设计,采用了全四房的合理布局,让适中的户型也能拥有高品质的生活。(杨晔)

## 新浪乐居 暖春“羊”帆行动正式启航

在楼市暖风乍起之际,新浪乐居暖春“羊”帆行动正式启航。3月14日,8条精选看房线路、36家热门楼盘、20辆满载大巴、近千人的看房队伍火爆出发,为南京楼市奏响了暖春三月的序曲。

上周六早上八点半,距离看房团发车还有一个小时,便有不少看房网友早早集合在了新街口凯润广场。对于参加本次“羊”帆行动看房的网友,主办方也准备了各种精彩活动及购房优惠。而3月14日正是西方传统的白色情人节,苏宁环球与乐居联合打造的天润城完美地铁婚房——“爱的摩天轮”活动也在这一天举行,参与“爱的摩天轮”天润城专线的看房情侣,不仅可领取香皂玫瑰一枝,还可乘坐弘阳广场的摩天轮,当天活动聚集了不少甜蜜的情侣。

而从当天参加各条看房线路的网友人气来看,两江板块仍是购房者关注的热点区域。除此之外,购房者对河西线、仙林板块的关注度,也在不断提升,聚集了不少人气。

“前年就开始看房了,总说去年市场不好,房价在降,可我没怎么降啊,该买的还得要买,否则在丈母娘那说不过去啊!”一位参与当天看房团的年轻人笑着告诉记者。

而通过走访众多看房者,“房价未来只升不降,要买趁早”的观点,似乎已经深入人心。对此,南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远表示,目前楼市库存确有回落,但库存量依然处于高位,去化库存的压力并没有消减。

(马文煜)