

江湖没乱 沾上湖景也未必就能卖高价



近日,南京地产圈突然刮起一股“江湖”风,自新城玫瑰湖在微信朋友圈发布“以湖,定江湖”的广告稿后,包括龙湖、正荣、中海、绿地等在内的10余家开发商纷纷效仿,在微信朋友圈相继发布有关各自项目湖景资源的微信广告稿,一时间湖景价值受到业内热议,那么,在实际买房过程中,在同一板块内,湖景房是否真的比非临湖的楼盘要贵一些?同一楼盘内,临近的楼栋是否真的具备更高的溢价空间呢?

同一楼盘内,离湖越近就卖得越贵? 调查结果:基本是!

记者以仙林湖、九龙湖、莲花湖这三大热点湖景区域为例,并参考了网上房地产的销许价格,得出了结论,在同一楼盘内,临湖的楼栋,均价基本上都要高于离湖较远的楼栋。

在仙林湖区域,金地湖城艺境小区内,离湖相对较近的18号楼均价为15910元/平米,而相对较远的22号楼均价为14082元/平米,均价相差1828元/平米;而紧邻仙林湖的保利罗兰香谷,2011年8月29日同期开盘的1号、5号楼,位于湖景首排的1号楼均价为11390元/平米,第二排的5号楼均价为10825元/平米,均价相差565元/平米;其他同期开盘销售楼栋,临湖和不临湖的均价相差均在1000元/平米左右。

九龙湖区域的新城玫瑰湖,2013年11月15日同期开盘的5号、6号楼,一线临湖的5号楼均价为17363元/平米,不临湖的6号楼均价为16094元/平米,均价相差1269元/平米。同一区域内的保利中央公园也是如此,2013年11月15日同期开盘的1号、10号楼,临湖1号楼均价为16895元/平米,不临湖的10号楼均价为16446元/平米,均价相差449元/平米,离九龙湖最近的1号楼均价比最远的12号楼高出640元/平米。

在莲花湖区域,金地自在城2013年下半年同期开盘的7-2、7-3、7-8号楼,不临湖的7-2号楼均价为10120元/平米,7-3号楼均价为9967元/平米,而临湖的7-8号楼均价为11927元/平米,均价相差最大为1960元/平米。

资深策划人、操盘手张鑫认为,这基本上能够反映出南京楼市湖景楼盘的价格分布情况,“任何一家开发商,在其开发的楼盘中,一线临湖的产品,在同质同工的情况下,其价格肯定要高于不临湖的产品,在同一楼盘内,离湖越近卖得就越贵,基本上都是这样。”而位于六合龙池湖边的一楼盘负责人也表示,这是对湖景资源的一种合理利用,楼栋离湖越近,自然卖得越贵。

同一板块内,离湖越近就卖得越贵? 调查结果:不一定!

不过,同样是仙林湖、九龙湖、莲花湖这三个区域,离湖越近的楼盘,整体销售均价却不一定越贵。

在仙林湖区域,距离仙林湖较远的星叶枫情水岸,住宅销售均价为16000元/平米,同样较远的高科荣境,住宅部分销售均价为17000元/平米,而离仙林湖较近的保利罗兰春天,住宅均价为14600元/平米,比高科荣境低2400元/平米,比星叶枫情水岸低1400元/平米,同样临湖的金地湖城艺境,住宅销售均价为15000元/平米,均比离湖较远的高科荣境和星叶枫情水岸要低一些。

九龙湖区域的万科金域蓝湾、朗诗玲珑屿、新城玫瑰湖这三家楼盘,都占据了一线临湖的区位优势。其中,朗诗玲珑屿以20000元/平米的销售均价一骑绝尘,万科金域蓝湾17000元/平米的均价和新城玫瑰湖16800元/平米的均价相差无几,相对离湖远一些的保利中央公园16500元/平米的销售均价也和前面两家楼盘相差不多。

在莲花湖区域,距离莲花湖较近的世纪城金域华府,销售均价为10099元/平米,金地自在城二手毛坯房销售均价也在11000元/平米左右,而离湖很远的朗诗绿色街区销售均价为12000元/平米,离湖远,反而卖得更贵一些。

曾经操盘过金域华府的一位销售经理解释,“不同楼盘的产品卖不同的价格其实很正常,此外还要看楼盘开发体量,一般来说,即使临湖,体量大的楼盘销售均价相对体量小的楼盘要低。”金石机构一位业内人士则认为:“影响的因素很多,体量、区位、品牌、品质、产品等都是影响一个楼盘售价的因素。所以,在同一区域内,距离湖景资源近的楼盘,并不一定是最贵的。”

现代快报记者 胡海强



导读

《居家》现场报道

记者亲临深圳国际家具展
带你聆听家具界的步伐
金12

《金楼市》独家调查

如果不是14%
那5年来南京房价究竟涨了多少?金3