

两项目三天卖了近9亿 办公市场升温了？

清明小长假期间，南京两家楼盘的办公产品大卖。其中，苏宁睿城慧谷中心3天卖出了2层楼共7000万元的销售成绩，绿地之窗则是在4月7日当天一口气推出三栋楼，卖出了8个亿的销售成绩。对于长期处于供过于求状态的办公产品市场来说，这真的会是一次转机吗？
现代快报记者 杜磊



现象

卖了8亿，其实蓄客近一年 自用型企业客户集中认购

清明小长假期间，苏宁睿城慧谷中心和绿地之窗两个楼盘都传出大卖的消息。苏宁置业旗下的多个楼盘在3天内卖出了1.5亿元的销售成绩，其中慧谷中心的写字楼产品更是卖出了2层，销售额达到7000万元，清江苏宁广场销售额也达到1800万元。

对此，苏宁置业南京营销负责人崔永胜表示，客户是大企业，股东都分别来看了好几次，“小长假期间各个股东都聚齐了，就直接来签约了。”

崔永胜告诉记者，慧谷中心今年已完成3.2亿元的认购金额，“去化速度比去年还要快一些。”据他透露，客户基本上都是半层乃至整层地购买产品，“E08大概还有200-300套房源，打算年内清盘，E07约20万平方米的体量也会继续销售。”而绿地之窗高达8个亿的销售成绩来自两栋甲级写字楼、一栋酒店式公寓以及一些商铺产品的贡献。“这边客群一般出手也是半层或一层以上。”相关负责人坦言，产品

价格比较亲民，并且蓄客时间差不多将近一年。该负责人还透露，今年绿地之窗还将推出3-4栋办公产品。

两家楼盘的相关负责人还提到，虽然最近楼市利好频出，但对办公产品来说并没有什么影响，“市场上基本上都是自用型客户，企业有需求自然就会出手。”

分析

3月成交主力为投资创业型小户 一年来整体供过于求未缓解

从市场上来看，包括丰盛商汇、升龙汇金中心、斯亚财富中心在内的多个楼盘都在销售办公产品。而从克而瑞提供的数据来看，3月份办公项目成交面积排名前五的分别是明发新城中心、绿地之窗、海峡城、新城总部大厦以及苏宁睿城慧谷中心。

房价点评网高级分析师周颖分析表示，从成交前五名的办公项目看，其成交主力是以投资和创业为主的中小户型产品，这类产品总价门槛

低，无论是以自用还是以投资为目的的客群而言，资金占用量小都是最划算的，而且随着市场的变化，出租和转手都相对灵活、便捷，因此会热销。而平价产品的集中入市也将全市的办公产品成交均价拉到近一年来的谷底，约12579元/㎡。另一方面，周颖也坦言，项目整层或者整栋地批量销售，优惠力度自然会加大，一些项目的价格更是贴着成本在走，导致全市的办公产品成交均价达到谷底。

从库存量上来看，根据克而瑞提供的数据，从去年4月份至今的每个月几乎都存在供过于求的现象，截至3月底，南京办公市场仍有15628套库存量，是3月份346套实际成交量的45倍。办公市场供过于求的状况并没有得到缓解，“但库存也没有看上去的那么吓人，对于开发商或者投资商来说，持有办公产品的收益率其实更高，只是资金回笼周期长一点。”

和记黄埔地产·涟城： 改善性需求松绑 品位大盘热销

3月30日，央行、住建部、银监会三部门联合发布楼市新政：商业贷款二套房首付由原先的6成降至最低4成，公积金贷款更是低至3成；营业税免征从5年改为2年，一套房纯公积金贷款首付最低可至2成，让改善客群大为受益。位于河西中部的改善盘——和记黄埔地产·涟城响应市场需求，于3月28日加推全新1C组团珍稀精装大平层房源，人气火爆，当周更是创下销售套数第一及销售面积第一的佳绩，双冠领跑河西！

由于家庭成员增加、子女上学、照顾老人等诸多主客观因素，购房者迫切需要升级住房条件。而自2014年以来，楼市房贷政策持续放宽，令改善性购房者极大受益，也加快了这类人出手的步伐！与大部分刚需人群看价买房不同，改善性购房者一般会有比较稳定的经济基础，所以对楼盘品位、生活配套、环境等方面也有更多的考量。他们希望住得舒适，满足对生活品位的追求。

涟城无论是楼盘品位、户型面积、生活配套还是住房环境，在河西都堪称是性价比很高的楼盘。涟城全新1C组团珍稀精装大平层房源，有138㎡三房、180㎡四房景观楼王两种户型，拥有宽奢尺度以及无遮挡的视野景观，可满足改善客户对舒适体验的追求。涟城自入市以来一直备受市场关注。2014年5月-6月，在河西高端大户型市场普遍去化较慢的情况下，涟城逆势热销；去年十一黄金周期间，其精装豪宅更是跻身河西中部大平层销量前三甲。

在业内人士看来，涟城能够如此热销有四大秘诀：第一，南京市政府仍在倾全力打造河西，要将河西新城打造成南京最现代化的国际化名片，该片区利好频出、前景看好；第二，经历黄金十年的开发，河西变得越来越成熟，高端宜居性越来越受到市场的认可；第三，河西中部在售楼盘少之又少，尤其是大平层的高端改善产品，稀缺性日益凸显；第四，在河西土地价格居高不下的情况下，更显其性价比优势。（威海芳）




天润城

SUNING HUANQIU TIANRUNCHENG

苏宁环球一季度总销851套业绩传奇

半小时热销103套

3号线通车后首批房源遭热抢

87-113㎡地铁两房，128㎡山景三房

进门有礼 首访新客天润广场购物券来就送，数量有限，送完即止！

58579999 58491111

售楼处地址：南京市大桥北路77号 投资商：南京天华百润投资发展有限责任公司

营销代理：南京世联房地产机构 桥北售楼处公交线路：乘502、503、531、555、569、574、583、636、637、D2、D3、D4、Y25、Y26到大桥北路弘阳广场即达



苏宁环球生活汇