

分布区域多集中在城中和河西 全市“4万盘”或首次突破两位数

“近期,旭辉控股集团有限公司与北京北辰实业正式签署协议,明确合作开发南京河西中部G10地块,此前价格有望突破4万/平方米的消息也同时被开发商相关负责人所证实。今年6月,河西房价才刚刚站稳3万/平方米的新台阶,而随着楼面价21203元/平方米的地王拍出,如今又急速攀升至4万/平方米的高度,购房者直呼房价开始上演“速度与激情”了。记者也了解到,今年下半年,将有多个纯新盘将上市,其售价或将集体突破4万,至此,全市“4万盘”的数量有望首次突破两位数。

现代快报记者 胡海强



今年下半年,将有多个纯新盘将上市,其售价或将集体突破4万 CFP供图

近年多家城中盘冲击4万大关终失利

在南京楼市,一些楼盘也曾试图高举高打,去触摸“天花板”价格,但取得的销售结果却不那么尽如人意。记者了解到,城中豪宅菲呢克斯国际公寓2011年开盘前,曾放风说公寓的单价要卖到5万/平方米,正式开盘时定价就降至4万/平方米,而时隔4年的时间,据网上房地产数据显示,222套房源仅卖出69套,毛坯均价也降到3.2万/平方米。另外一个城中豪宅,位于长江路的长江会在亮相之际,也宣称其顶级公寓产品要卖到5.5万/平方米,但开盘一年多以来,223套房源仅仅被认购了3套,4.5万/平方米的价格让众多购房者望之却步。同样,位于太平南路的某项目,公寓的开盘价为3.9万/平方米,开盘的两年时间内,332套房源仅成交79

套,去化缓慢的同时,价格却降到了2.8万/平方米。

“这些在城中拿地开发的开发商,调性定位都比较高,因此在产品定位的时候难免出现悖于市场需求的偏差,当前,购房者对环境、交通等方面的需求已经发生变化,并且动辄四五万每平方米的售价,一般的购房者很难在短时间内接受。”资深地产策划人张鑫表示,在给城中某项目出项目定位报告时,曾经提过这样的疑问,但没有被重视。

相对于菲呢克斯国际公寓和长江会来说,苏宁雅悦的运气要好很多,去年11月份,这家楼盘推出“年收益10%,五年收回一半房款”的营销策略,让项目销售迅速火爆,据苏宁置业相关负责人介绍,如今苏宁雅悦已经进入尾盘状态。另外一家相对成功的楼盘,就是位于老门东的雅居乐长庚渡,该项目以明清风格面市,均价高达4.5万/平方米,总价2000万/套,但销售数据就比较理想,目前一期房源已经售罄,在售二期商铺。

10多家楼盘将集体迈入“4万盘”行列

前期的高价盘的失利并没有让一些后起的项目知难而退,相反,可能将有多家新盘加入“4万盘”行列。

最先释放消息的也是一家城中项目——金陵·雅颂居,2012年4月26日下午,香港嘉里建设以13.1亿元竞得该项目地块,楼面价14145元/平方米,嘉里建设销售相关负责人表示,该项目主力户型140-260平方米,精装均价应该会在4万以上,总价则至少达500万。值得注意的是,离该项目不远的金基尚书里项目,近期推出的1号楼和2号楼174套房源,均价已经是4万/平方米,目前仅剩1套可售房源。

位于河西的涵碧楼也明确表明自己是“4万盘”的一员,据公开的消息称,涵碧楼将在7月下旬首次开盘,推约250套高端酒店式公寓房源,主力户型面积为120-250平方米,预计均价在4.6万/平方米。同样,北京北辰河西中部G10地块也已明确售价要突破4万/平方米,附近竞争项目负责人在接受采访时就表示:“按照地价测算,这个项目最

后的房价起码要达到3.85万/平方米才算是贴着成本,河西市场未来几年住宅的售价达到4万/平方米是可以期待的。”

在7月17日的发布会上,城中项目中航金城1号首度亮相,据中航科技城相关负责人介绍,中航金城1号住宅产品后期房价很有可能叫价4万/平方米,而备受业内关注的河西仁恒江湾城四期,坊间传闻要3.5万/平方米起,对此,仁恒置地相关负责人表示,预计售价约3.5万-4万/平方米,总价约700多万-2000多万,具体待定,其40层以上的江景房的售价则更高。

而另外一家传闻要上4万/平方米的楼盘,则是上海建工河西项目海玥名都苑,据了解,海玥名都苑预计将在2015年首开,有消息称,均价或超4万/平方米,但记者向上海建工相关负责人求证时,并没有得到答复。除此之外,记者统计了解到,加上在售的证大九间堂、雅居乐长庚渡等“4万盘”,以及未来上市的天泰中国院子项目,全市“4万盘”的数量有望首次突破两位数。

业内分析

改善市场向好 稀缺高端盘迎来机会

对于此次“4万盘”的上市高峰,同策咨询机构研究总监张宏伟认为这是机会,也是挑战,“从抗跌性或保值的角度来说,高端住宅市场的抗跌性还是比较强的,目前南京楼市的市场表现是长期趋好性,在投资渠道缺乏、不稳定的背景下,这是高端物业的机会,一些投资者在这个时候正是有时间和机会去选择合适的项目投资。”但对于定价过高是否会影响销售的问题,张宏伟也表示了一定的担忧,他认为南京不同于北京、上海等一线城市,投资者群体的力量可能并不足以支撑这么多项目。

资深业内人士吴志辉分析道,在经历了多重利好后,南京楼市已经处于“上升通道”中,其中改善市场正在逐步被放大。“在多个品牌房企推出的改善新盘下,南京整体改善市场或将持续一个健康的发展态势,而随着城市的发展,一些楼盘的稀缺性和高价格也将会被逐渐认可。”吴志辉表示。



资料图片

扫一扫拿好礼
热线:
84783461

楼市播报

中垠紫金观邸临时营销中心盛世开幕

7月18日,随着中垠紫金观邸50万方全能生活城揭开神秘面纱,南京人在城东紫金山下置家又多了一个诗意栖居之地。

中垠紫金观邸项目是由山东兖矿集团与中青旅集团在南京联合开发的第一个项目。据了解,开发商在紧邻楼盘处配套开发商业综合体10万方,将打造成为城东规模最大、业态最全、品牌最高端的城市商业综合体,其业态、品牌和产品将满足区

域内乃至周边城市的生活需求。同时,楼盘一街之隔就是招商花园城,周边还有马群新街、森林摩尔商业街、金鹰奥莱城等成熟的商业配套,为生活提供便捷精彩。在交通上,已建成的地铁2号线,以及规划建设中的地铁12号线、S6号线、宁句轻轨等4条轨道交通从商业综合体穿过,沪宁连接线、宁杭高速等公路线四通八达,公交线路更达38条之多,十分便捷。

据悉,中垠紫金观邸将主推约85-140㎡山景小高层,均为南北通透,全明采光,建工用材遵循高品质标准,以此打造城东品质范本。中心景观组团让您“出门观山,入户赏景”;同时,园林景观一步一景,四季花开,利用南北地势高差营造独有的山景观感,使得建筑与紫金山融为一体,人与自然和谐共生。(威海芳)

感恩回馈,南京升龙1200名业主齐聚答谢会

2015年过半,在南京各大统计机构和媒体的“2015年上半年房企销售业绩”统计中,南京升龙以22.37亿的业绩摘得三甲桂冠,从一个业界黑马一跃成为响当当的楼市大佬,不过二三年时间,其市场地位日渐巩固。

升龙集团作为中国房企前50强和城市运营专家,在国内已成功布局中原经济区、环渤海、长三角、海西等4大核心经济区,于多个核

心城市打造城市地标,在福州、天津、洛阳、郑州等地建设超高层建筑超过12座。进驻南京以来,升龙集团擎筑升龙汇金中心、升龙公园道、升龙天汇、升龙桃花原著四大高端作品,总投资超过100亿元,是南京河西项目最多、开发规模最大、业态最丰富和最具实力的品牌开发商,誉满南京。

7月18日,升龙三盘1200名业主齐聚金陵会议中心,参加南京升

龙的“终成翘楚,感恩有你”活动。答谢会上,升龙集团南京区域总裁朱雍现场致辞,并与业主一同开启升龙汇金中心南京之门写字楼新品发布仪式。活动现场,全球规模最大的酒店之一——希尔顿与升龙集团正式签约,并承诺将与升龙集团一同为广大客户提供最贴心、最周到的服务,为市民创造全新的品质生活,共同打造河西CBD新中心!(威海芳)

众房企簇拥城北热土 恒大翡翠华庭一枝独秀

7月15日,城北燕子矶G17地块引来了14家开发商的关注,最终经过40轮竞拍被弘阳置业以9347元/㎡的楼面地价拿下。进入下半年,城北土地市场愈来愈热,板块供货量也有了明显提升。恒大翡翠华庭在上半年度的销售中一路飘红,在南京楼市的克尔瑞云数据的“上半年南京单价2万以上的豪宅销售排名”统计中,成功跻身前十名。

南京楼市销售形势一片大好,各大房企纷纷加快拿地的节奏。开发商的争抢,致使地价抬高,这样一来为确保利润,开发商势必抬升房价。不过,在这种情况下,也有人用高价去购买“地段定律”,用房价等于地价的洼地价格从市场中脱颖而出,那就是恒大翡翠华庭。恒大地产不仅加大住宅成本,全面提升住宅品质,不惜牺牲自身利润。在拿地价高达15408元/㎡的前提下,以单价约24000元/㎡的110-220平方米北玄武全地暖精装豪宅,成为主城区内绝无仅有的高性价比改善楼盘;

同时以行动证明,“面粉涨价面包一定贵”并非绝对正确。

恒大翡翠华庭的超高性价比,绝不是简单的精品低价,其“精品”内涵包括:联袂一流园艺大师倾力打造3万㎡皇家园林,自建5万㎡国际街区MALL,打造全方位一站式的生活方式。社区内配备3400㎡社区服务中心、340㎡双游泳池、240㎡儿童游乐园、十二班双语幼儿园以及满屋名品精装和星级物管服务等所有方面。

据悉,近期恒大翡翠华庭获玄武区教育局的批复,正式划为成贤街小学分校和第十三中学红山分校的双名校就学片区。两校的教学实力雄厚,师资力量强大,对学生进行各方面的优质培养。除此之外,恒大翡翠华庭还自建12班的品牌双语幼儿园,让孩子在家门口就享受一流的教育资源和教学设施,从小赢在起跑线上。目前恒大翡翠华庭9号楼稀缺房源即将载誉加推!(威海芳)