

超10家纯新盘将集中入市 说好的一起低开?



本刊互动方式
 热线: 025-84783461
 扫一扫 获取楼市资讯

近日,国家统计局发布了7月70个大中城市新建商品住宅价格变动指数,其中南京房价连涨5个月,7月新建商品住宅价格环比上涨1%。从市场的角度来看,在经历过多个月份零零散散的上市之后,据记者统计,近期到10月份超过10家纯新盘将集中亮相。而素以低价入市的纯新盘是否会再次低价撬市?

现代快报记者 威海芳



现象 两江刚需盘占主力 对外“放风价”普遍不高

8月已过大半,楼市即将进入传统销售旺季,不少纯新盘将集中上市。据记者统计,在这期间,弘阳时光里、绿地悦峰公馆、爱涛尚书云邸、武夷名仕园、招商雍和府、荣里等纯新盘均有上市计划。

其中,江宁、江北纯新盘数量占据绝对主力,不少楼盘已对外释放价格,价格相比周边也不算高。以江宁大学城板块的武夷名仕园为例,该盘预计8月29日首开,推出292套小高层房源,预计售价不超过10800元/平米,其中还有30套8888元/平米特价房;同一板块的地铁盘金轮津桥华府则表示会参考周边房源定

价,可能会在12000元/平米左右。目前这两家纯新盘周边的招商方山里、银城一方山的在售精装均价在14000元-15000元/平米。

江北高新区纯新盘绿地悦峰公馆昨日刚领取2栋房源的销售许可证,均价11000元/平米左右。据此前该盘的营销负责人透露,“首批中层房源的实际售价不破万,复式房源的价格则会高一些。”来自江北新区的荣里项目的一位置业顾问告诉记者,“我们预计9月中旬会推出首批房源,其中18层的高层价格折后将在14000元/平米左右。”这个价格与华润国际社区相比低了2000多元/平米左右。

观点 房价处在上升通道 纯新盘或高开成“反刺激”

纯新盘的集中上市,历来备受关注。那么,这些定价相对不高的纯新盘的集中上市能否冲击市场价格?

蓝风机构副总经理翁忠平告诉记者,“就我了解,去年拿地破万的两家江宁楼盘,目前蓄水情况都还不错,其中一家可能还会冲击板块房价新高。”

他表示,今年的市场行情跟去年同期不同,土地市场成交价格比较高,也直接推动了市场的涨价冲动;再加上江北新区等利好的刺激,客户比较买账,市场整体上供需平衡。

“纯新盘首批房源入市,价格通常较低,但也只是相对而言,因为房价总体上呈上升趋势;如今上市量不大,则很难对市场与房价产生大的冲击。”

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远也表示认同,“南京房价已进入上升通道,轻易不会逆转;此外,一些即将上市的纯新盘拿地时间较近、价格较高,开发商预期很高,因此定价不会低,反而可能高出周边楼盘,形成‘反刺激’。毕竟目前南京房价尚未到顶,整体上还是比较安全。”

转型新招? 开发商要分创业孵化器一杯羹?

深圳已有先例 写字楼产权或使用权置换创业公司股权

前不久,万科地产在上海徐汇中心落成了一个名为“万科活力创客空间”的植入式创新园区,进入万科创客空间的小微创业公司只需要考虑自己的研发和经营,万科地产可以提供他们所需的一切服务,甚至可以用写字楼使用权置换创业公司股权。

其实,这种写字楼使用权置换入驻公司股权的方式,已不是第一次出现。



目前南京不少开发商开始涉足“创业经济” 资料图片

记者查阅资料了解到,两年前,位于深圳龙岗的星河World高科技创新园区开建之前,宣布推出一种地产金融投资的新模式,用现金、产权或“现金+产权”的方式将旗下产业园区的房产与入驻企业进行股权置换,首次使用了项目“产权换股权”的投资模式。今年6月19日,星河集团针对入驻星河World的部分项目推出“首年免租、第二年减半、第三年减免30%租金”的优惠,星河集团相关负责人在接受采访时表示,在合作企业成功上市之后,星河可以选择继续与企业共同发展,也可以选择在二级市场退出,使产权获得更好的回报。

位于麒麟科技创新园的启迪·方洲,在今年的4月份启动了全省首家“互联网+”众创空间,启迪·方洲项目策划负责人介绍说:“用办公使用权置换创业公司股权,是其中的一种形式,创业企业甚至可以拎包入住,直接办公。除此之外,我们还提供资金、技术、创业咨询、产业资源等低门槛服务。”

碧桂园在南京都市圈的句容产业园也在今年一季度亮相。记者了解到,产业园一期规划300亩,有花园式办公别墅、标准化科技厂房、5A级科技孵化器等产品。对于这些产品未来的规划,碧桂园江苏区域相关负责人告诉记者,句容产业园打造的是企业发展平台,将长期致力于高新技术行业及相关产业的发展,未来不排除产权换股权的合作模式。

深圳地产圈资深人士吴志辉对此评论说:“这种模式当时提出时很先进,现在也不落伍,产权投资模式给房企开拓了新的投资渠道,房企可能通过资本市场获得超出预期的回报,是房企转型的选择之一。”

南京紧随其后 运营或参照深圳,一批创客空间陆续落地

在这种方式的转型之路上,南京的房企们也不甘落后,有不少南京房企纷纷瞄准创客经济,逐步试水创客空间。

南京城开集团正在打造新项目绿地缤纷广场,其中的办公产品也将涉足创业经济,将打造成全市第一家楼宇式众创空间——绿地“缤纷生活空间”。据项目负责人介绍,这是为中青年和大学生提供具有互联网思维的众创空间,未来可能会和入驻创业者、创业企业进行深度合作。

此外,苏宁置业、中航地产、富力地产、宝德等也在陆续加入其中,“投资的超额回报预期和长期红利,是最吸引这些房企的地方,一旦投资合作成功,房企获得的回报将是巨大的。”同策咨询机构研究总监张宏伟分析说。

缤纷楼市

升级新街口地标 远洋国际中心开启金陵新篇章

8月18日,“金陵中央·扬帆远洋”远洋地产2015南京品牌发布会,在金陵饭店隆重举行,现场200余位来宾共同见证了远洋地产在南京的惊艳亮相。远洋地产正式发布南京战略布局,拉开了深耕南京的序幕。此次发布会上,远洋国际中心揭开神秘面纱,同期发布了全新管理和运营理念,更重磅兑现三重签约利好。

远洋地产创立于1993年,并于2007年9月28日在香港联合交易所主板上市(股票代码03377),在全国21个高速发展城市拥有60余个分别处于不同开发阶段的开发项目,是中国房企20强,在港上市房企10强。2015年1月,远洋牵手绿地,联手开发远洋绿地云峰公馆,首进金陵。7月,远洋地产落子新街口核心,于太平南路与淮海路交会处,打造远洋国际中心。短短半年时间,远洋地产实现“逐梦金陵、双盘驱动”的局面。

本次发布会上,远洋地产发布全新的“城市核心资产群”概念,即位于城市中心、享有便捷立体交通和全能配套,既有文化内涵又有领

先规划,配置高端物业服务的多元化业态组合。远洋国际中心,正是南京第一座真正意义上的城市核心资产群。项目总占地2.1万方,总建面14.5万方,坐镇新街口核心,畅享中心级交通和商业配套,汇聚高端住宅、公寓、商铺和Mall等四元业态。60-300平米宜商宜住私享空间,仅为层峰人士定制!

为打造新街口核心资产群、满足业主圈层社交需求,远洋地产倾力定制高端生活资源平台。远洋地产聘请了国家物业管理一级资质企业中远酒店物业管理有限公司作为项目的物业顾问,提供五大专项服务,包括大堂管理、租售中心、白领餐厅、24小时服务热线及社区仓储服务。同时,远洋国际中心引进了在黄金珠宝行业具有极强号召力的江苏省黄金珠宝业商会,强强联手,升级太平南路千年黄金珠宝一条街。项目更与金吉鸟高端专业健身会所携手,打造新街口中心唯一配有室内恒温泳池的、面积最大的高端健身会所,为业主搭建高端资源共享平台!

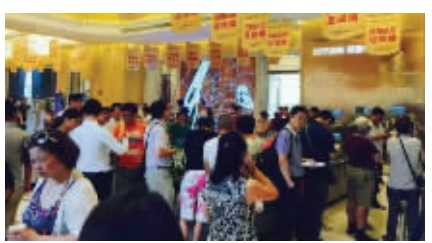
(杨晔)

龙湖·金街1899: 主城区地铁金铺首日认筹强势破百组

上周六,龙湖·金街1899双地铁黄金旺铺认筹开启,现场人潮涌动,63套商铺认筹强势超百组,成功引爆南京鼓楼滨江商业市场!而周日售楼处人气依旧火爆,南京龙湖地产携手交通银行举办“财富智享季,‘宸’领大未来”活动,为现场客户带来一场财富投资盛宴。

“相比其他投资型地产,小型公寓、写字楼周期回报过长,中心商圈铺收益周期更短,投资回报更高。”针对商铺投资,龙湖·春江宸寰渠道负责人孔健讲解并分享了“成就财富经典的五大掘金法则”,即买铺必买中心铺、地铁铺、综合体铺、临街铺、全能铺。

而龙湖此次推出的龙湖·金街1899,是龙湖商业地产南京首发之作。项目为约50—300㎡金铺,扼守地铁5号线上盖,9号线过境,位居45万方世界生活城里,稳踞百万人潮吸金口。24小时全能生活街区,通过财富金融街、尚品赏味街、生活社区配套三大主题街区的打造,满足全家庭娱乐休闲生活。同时,铺位方正,铺铺临街的户型设计,超大展示面带来眼



龙湖·金街1899地铁金铺认筹现场 睛经济的财富保障,真正实现了全面、全天候辐射中高端消费人群,24小时吸金不打烊。龙湖地产10余年24城商业历练,完成了天街、星悦荟、家悦荟全系商业产品打造,无论是“拓荒造城”或是“快速聚市”、“高效营商”,龙湖商业在“带动新城繁荣”和“加速商圈升级”的能力早已不容置疑。龙湖·金街1899以45万方世界级城市综合体恢弘手笔,将再创造南京商业新中心。(杨晔)