

户型越大越好卖? 河西一豪宅大户型欲冲4万/m²

9月11日,南京市规划局发布《关于调整商品住房套型比例有关规划要求的通知》,正式宣告了执行了1年零7个月的“9050政策”告别历史舞台。业内人士预测,不少楼盘或将“弃小改大”。值得一提的是,在此前“9050政策”的导向下,市场上120m²以上的大户型不仅稀罕起来,单价也比小户型贵出不少。

现代快报记者 威海芳



近期,不少楼盘的大户型房源一经推出便被哄抢一空 CFP供图

现象

大户型屡遭哄抢,单价普遍比小户型高

曾经的“9050政策”正在如今的市场上显现后续效应。

根据365淘房的数据,“金九银十”期间,24家即将入市的纯新盘中,14家均执行了“9050政策”。以近期刚开盘的纯新盘为例,旭辉九著、爱涛尚书云邸、万科翡翠公园等楼盘,90m²以下的小户型占比占据一半以上;江北的金地格林格林,90m²以下的小户型占了6成以上;而即将开盘的荣里、中交锦兰荟等纯新盘,主打户型均在90m²以下。

此外,据南京克而瑞房价点评网数据,江北板块的大户型房源颇为紧张。截止到9月24日12时,近三个月,江北120m²以上户型的供应量仅为1334套,成交量却达2310套;与此同时,90m²以下的小户型供应量高达6569套。据江北某楼盘负责人透露,“很多楼盘的大户型

套数可能只有小户型的零头,现在来江北改善的客户群越来越多,大户型一经推出便被哄抢一空。”

也因如此,大户型的定价也比小户型要高。以近日开盘的几家楼盘为例。9月19日,奥克斯钟山府开盘推出88套房源,据南京网上房地产显示,这批房源中88m²的销许价在20576-22276元/m²,而121、135m²的价格则普遍在22000元/m²以上,不少同楼层的大户型与小户型的差距高达1800元/m²。位于城南的保利堂悦推出了两栋房源,其中11号楼为160m²与少量130m²左右的纯大户型,销许均价高达26574元/m²,不少房源销许价格冲破27000元/m²。据该楼盘一位置业顾问透露,“我们160m²的大户型均价已经捅破了该板块的天花板,因为周边大户型配比少,反而卖得最快。”

江北某盘藏小推大,河西一盘或冲4万/m²

回首近几年市场,相对而言,刚需盘的销售普遍过好改善盘,小户型强过大户型。然而今年出现了戏剧性的变化,不少改善盘与大户型纷纷热销。

以上周开盘的某江北楼盘为例,该盘仅加推了某栋楼中104、123m²户型,共66套,售出51套;而剩下的一半86m²的中间户并未正式对外销售。记者了解到,该盘此前推出的房源,还有不少小户型剩余,大户型明显更好卖。值得一提的是,这批大户型的销许均价在18772-20397元/m²,其中20多套房源销许价破2万元

/m²,单价普遍比同楼层的小户型贵1000元/m²以上。

无独有偶,河西宏图上水云锦在今年该盘的三次开盘中,同楼层房源,户型越大,单价普遍越高。据悉,该盘8月中旬加推的房源当晚销售一空,其中110、130户型销售均价32000元/m²,143m²户型却高达34000-36000元/m²,价格最高直逼37000元/m²。近期,据其内部人士透露,10月份该盘还将推出3栋房源,其中7号楼一整栋均为143m²户型,72套房源有可能成为河西第一批冲4万房源。

观点

高价小户型现隐忧 未来户型配比将更优化

既然大户型稀缺又卖得好,那么是否会有大量的开发商“弃小改大”呢?不过,直到目前为止,仅有个别几家楼盘表示有意调整户型配比。江北的一家楼盘负责人表示,“目前集团已经重新设计了产品方案,90m²以下的小型配比有所减少,但具体配比还未最终确定。”

新景祥业务发展与咨询顾问中心总经理王慧告诉记者,户型配比的放开将使市场回归正常状态,户型配比将更为优化。“一切仍以市场需求为准。短期内大户型的配比肯定会有所提升,目前从整体上来看,改善性房源、大户型无疑更好卖;而相较而言,90m²以下的小户型因为供应量太大反而存在销售隐忧。”在他看来,目前河西、城北等一些高地价区域的小户型房源,其实总价并不低,“这些房源的定位很模糊,刚需客群买不起,改善客户也无法改善,在销售上会出现一定的尴尬。”不过,对于购房者来说,户型配比将由开发商来决定,未来可供选择的产品空间无疑将更大。

金楼市互动方式

热线:
84783461

扫一扫,了解楼市最新资讯

开发商称增加附赠面积,提高性价比 层高≤4米 “挑高”公寓还能挑高吗?

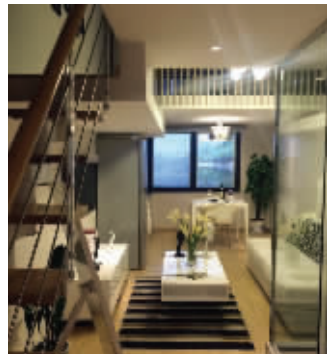
自从2012年9月1日,《南京市建设项目容积率管理暂行规定》实施以来,市场上的挑高公寓产品层高一般都控制在4.8米。但最近市场上却出现了一些层高低于4米的挑高公寓产品,这样的产品居住和使用的舒适度如何?记者对此进行了调查。

现代快报记者 杜磊

一波新上市挑高公寓层高却不足4米



紫荆国际公寓3.6米挑高50m²公寓样板间实景图 网络图片



翠屏水晶领寓3.9米挑高公寓实景图 现代快报记者 杜磊 摄

“买一层用两层”“买一层送一层”……这是挑高产品对购房者来说最大的吸引点。也因此,为了规避这种投机心理,从2012年9月1日开始,《南京市建设项目容积率管理暂行规定》明确规定“公寓(包括酒店式公寓)层高不得超过4.8米”,自此,市场上的挑高产品基本都将层高控制在4.8米。

不过,最近市场上却出现了不少层高在4米以下的挑高公寓产品。位于卡子门的紫荆国际公寓预计在10月初推出3.6米挑高精装公寓,户型为50m²。通过隔层,开发商在房间上部做出了一个4-5m²的起卧区,“这个部分不计入面积,是免费赠送的”。置业顾问告诉记者,同样是挑高户型,3.6米的户型单价在2万元/m²左右,同项目4.8米的挑高户型单价

则在2.3万-2.6万元/m²左右。

无独有偶,即将在10月份首开的翠屏水晶领寓也计划推出部分3.9米挑高产品,在样板间内,开发商在房间的两端分别隔出一块7m²左右的空间打造成起卧区,房间的中央则保持挑高状态,“样板间是40m²的户型,隔层后,加上走廊,上面大概能多出16m²的空间”,置业顾问表示,由于是毛坯交付,购房者也可以根据自己的需求进行后期改造。同样,据置业顾问透露,其3.9米的挑高户型均价在1.1万元/m²左右,4.8米的挑高户型均价则在1.4万-1.5万元/m²左右。

此外,同样在售公寓房源的壹零壹座,其房源层高也是4米,不过现场置业顾问表示,这些并不是挑高房源,“4米的层高设计是为了让购房者住得更加舒适”。

专家称开发商可自行决定个性化产品

根据《住宅设计规范》规定:普通住宅层高宜为2.80米;卧室、起居室(厅)的室内净高不应低于2.40米,局部净高不应低于2.10米。对此,江苏省建筑设计研究院的专家表示,从居住舒适度来说,2.8米的层高是底线。事实上,从样板间来看,隔层以后,紫荆国际公寓和翠屏水晶领寓的楼上高度都非常矮,前者几乎只能允许坐卧,后者则勉强弯腰站立。

不过,专家表示,对于像紫荆国际公寓和翠屏水晶领寓这样的40年产权产品属于商业性质,不受《住宅设计规范》约束。只要满足“公寓(包括酒店式公寓)层高不

得超过4.8米”的要求,挑高类产品究竟要做成怎样的层高,都由开发商自主决定,“3.6米和3.9米的挑高产品属于个性化产品”。而对于像壹零壹座这样65年产权、层高4米的平层公寓产品来说,专家分析称这样的层高比较适合做高端、个性化的产品,“这种层高可以做出欧式门头,装饰也更气派一些。”

而翠屏水晶领寓的相关负责人对于打造3.9米挑高户型的原因也解释称,一方面是因为公寓的性质不受层高规定的约束,另一方面则是为了通过增加附赠面积,来提高产品的性价比。

花好月圆庆中秋 幸福大城等你住

在繁忙的都市生活中,快节奏的生活方式,让家人团聚的时间在减少,中秋佳节的来临,给了团聚一个理由,放下手中的工作,能和亲朋好友在这个团聚的日子里,一起品尝美食、观赏月亮,岂不美哉?

位于南京东的超级幸福大城——碧桂园·凤凰城,在为800万南京市民提供幸福居所的同时,让中秋佳节的团聚时刻又多了一个好去处,让生活、工作在这座城市的他乡“游子”多了一个寄托思乡之情的地方。

碧桂园“中秋喜乐汇”将盛大启动

据了解,9月26日晚,碧桂园·凤凰城中秋社区文艺汇演“浓情中秋,情满爱家”,将倾情献演,为碧桂园·凤凰城的业主们献上邻里间的人文情怀,现场戏曲、舞蹈、歌曲、萨克斯,精彩纷呈。更为夸张的是,几百只金蛋将在9月26日-27日期间全部砸出,金蛋寓意财富,寓意幸运,主办方透露,金蛋里面能砸出各式各样的幸福大礼,iWatch、千元苏果卡、金羊挂坠、小米手环、电饭煲、青花瓷……就看谁有这个运气,拿走

这样的中秋厚礼了。除此之外,碧桂园·凤凰城将中国传统文化带到了现场,9月26日-27日,捏面人、吹糖人、脸谱DIY等将展现传统文化的魅力,更值得一提的是,在9月27日晚,超级月亮将空降碧桂园·凤凰城,届时,将有美丽的嫦娥姑娘翩翩起舞,此外,主办方还安排了兔女郎激情舞蹈、激情乐队、浪漫泡泡秀表演、放飞孔明灯等丰富多彩的活动。

完备大城生活配套彰显幸福居住感

始终牵挂着业主的幸福生活,

始终牵挂着南京人的居住品质,碧桂园·凤凰城“中秋喜乐汇”活动,是其心系千万业主、心系800万南京人的暖意之举,而在此之前,碧桂园·凤凰城在打造“五星级的家”的这个承诺上,做得更多更好。

除了拥有外部优越的自然生态资源,其自身也在不断强化建设,其配套的16万m²大型商业中心——欢乐城,已于2014年8月2日正式开业,碧桂园IB国际学校、社

区中英文学校也已双双开学,社区更有25万方园林景观、2万方苏州园林、8万方滨湖湿地公园让居者拥有清新、健康的生活……

而在最近,碧桂园·凤凰城的利好更是接连传出,汤山百联奥特莱斯即将在9月26日开业,碧桂园IB国际学校申请与剑桥大学的签约、社区大型体育公园已于9月19日开放……碧桂园·凤凰城的生活配套正在不断完善,臻于完美。

(胡海强)

销售动态:目前,芷兰湾90-260m²升级新品,亲水系洋房均价6500元/m²,幸福家计划1万抵5万,火热销售中……