

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

聚焦南京楼市“2万元”现象系列报道之三

瞄准科技节能 就能无往而不胜 ?

就在地产专家建议开发商进军南京豪宅市场应慎行时,上周朗诗国际街区开盘,其200平方米的大户型单价已飙升至1.7万元/平方米左右,虽然总价锁定在350万元/套左右,但当日所推的20余套大户型房源被争抢一空。同时,报价2.1万元/平方米的金鼎湾国际目前预订客户已逾200位。几家热销几家愁,南京高端住宅市场的客户群有多大?这潭水到底有多深?市场本身似乎正试图给出自己的答案。

高端住宅市场冰火两重天

上周四(5月15日)推出南园两栋住宅的朗诗国际街区又上演了一场逆势热销。南京网上房地产显示,截止到5月21日,朗诗国际街区已攀升至本月全市销售排行榜的第6位,共售出170套。热销本身并不奇怪,奇怪的是,该楼盘总价350万/套以上,属于业内忧声甚高的顶级产品竟供不应求。据朗诗地产相关负责人介绍,开盘当日朗诗国际街区推出户型面积从80-200平方米不等,销售结果是“两头热”,即80余平方米的小户型热销和200平方米的豪华户型供不应求。

公开报出2.1万元/平方米单价的金鼎湾国际也显示了热销势头。据悉,开盘在即的金鼎湾,至上周末时前往该盘售楼处交纳诚意金的客户已不下200位。

是否真热尚待检验,有业内人士提出,最终成交结果出炉前,前期交纳诚意金、认购阶段的客户随

时都有可能失效,真正的热销要看最终买卖合同签订情况。

这一质疑的缘起与前期南京几家高档楼盘的销售不畅有关。4月初,南京某叠加式住宅正式开盘,这一定位高档的楼盘此前被预测将卖出1.8万元/平方米的高价,不过开盘后有人士称以1.5万元/平方米甚至更低的价格也能买得到;河西某楼盘也是率先面世的大户豪宅,该盘总价300万左右的大宅面世时首度被认购了40余套,后发生了数套退房。

关键看产品是否有吸引力

南京大学社会学系主任周晓虹将能负担得起高端住宅消费、年收入在百万以上的人士称为经济精英,他们约占社会人口总数的3%。这一类人的消费习惯和投资习惯较难琢磨。若从朗诗或金鼎湾等楼盘终端观察,此类对高端人士有较大吸引力的楼盘都有其强烈的自身特色。金鼎湾掌握着地处新街口的地段

王牌,朗诗国际街区则是恒温、恒湿、恒氧的科技节能住宅。

实际上,锋尚、朗诗的成功也使越来越多的后来者蜂拥而至。包括城开、交通、斯亚等在内的房企都有可能在其新项目内进行科技节能住宅的深度探索,当然也无一例外均是豪宅。在东南大学房地产经营管理系从教多年的吴翔华担心的是,“第一个进入市场的是A,后来者则只能是B、C或D了”,并非只要瞄准科技节能就能无往而不胜。吴翔华认为,豪宅能否被市场接受,关键在于产品自身是否有吸引力。

在东凯置地董事长沈和连的口中,他将这一吸引力归结为城市资源、山水资源、人文资源和产品附加值等多重概念。城市资源具体指商圈、配套、周边居住生活档次等;山水资源即住宅是否有依傍山川流水之幽;产品附加值即住宅在满足传统的居住功能本身外,附加服务与功能的独特性。 快报记者 杨连双

■一周行情

上市量认购量双双下跌

南京网上房地产数据显示,5月12日至5月18日,全市普通住宅共计上市量为7.61万平方米,与上周相比下降了58.39%,仅有河西和六合板块有所放量;认购面积为10.55万平方米,也降了18.46%。

楼市认购量每天都在震荡

上周,南京楼市共认购住宅1204套,成交1146套。与前段时间(5月5日-5月11日)认购量一度达1569套相比,减少365套。总体来看,上周上市、认购量双双下降。

在5月初,被长久压抑的购房需求终于按捺不住,开始逐渐释放,然而在5月12日认购超过200套后,接下来的4天内,认购量均少于200套。周末,多家楼盘推盘,包括江宁的亚都天元居、河西的天水滨江、江北的香山湖一号、国信·阅景龙华等楼盘,两天时间全市认购量双双突破200套,行情出现反弹。

仅河西、六合两板块放量

上周上市板块主要为河西和六合,河西在上周上市量激增的态势下,再次拿出5万多平方米的新房上市,包括朗诗国际街

区南园和星雨华府,占了全市上市总量的68%,但河西较高的均价和本次上市面积多为120平方米以上户型,导致购房总价集中在150-200万元,购房人压力较大;六合板块上市楼盘主要为大厂片区的长冲街8号和位于雄州镇南门的鹏城国际,占全市上市量的32%,总体来看,六合板块总价在40万元以下,迎合了当地的购买力。

南京网上机构房地产经济研究中心主任颜涛预测,按照目前楼市的成交数据,楼市要想旺起来还比较难。他说,判断楼市情况是否旺盛,成交量是很重要的一个支撑点。而从今年5月的成交数据来看,相比4月同期并没有明显放量,目前市场上购房者的观望情绪还没有解除。

快报记者 费婕

本栏目由《金楼市》与南京网尚机构联合主办



百度空间即将炫彩开盘

江宁大学城 + 地铁 + 小户型

超低总价 **18万**起
最低单价 **3888** 元/平米

免费看房车现已启用 ● 发车地点: 易发信息大厦(珠江路)—河定桥(江宁交通局对面)—竹山路(竹山桥)—售楼处 ● 行车时间: 9:00—10:20 / 14:00—15:20

百度空间实景样板房已正式面市, 欢迎参观! 百度热线: **87187666 / 87187888**

售楼中心: 江宁天元东路南京义乌小商品城A座1楼 项目地址: 江宁大学城龙眠大道与格致路交汇 开发商: 南京协众集团房地产开发有限公司 营销代理: 垠坤代理机构