

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

“90/70”新政落地两年后,大量中小户型开始面市 “房子小了,我怎么还是买不起啊?”

几年前,大多数南京人都在抱怨大房子横行天下、中小户型那么少,以至于很多人都买不起房。“90/70”新政(自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上)的出台,点燃了南京人希望房子能够小到他们买得起的希望。

“90/70”新政出台两年后的今天,当南京市场上的中小户型汹涌而来时,买房人却傻眼了:房子小了,数量也不少,可我们怎么还是买不起啊?

■市场现状

20个中小户型汹涌而来

6月开始,南京将有20个中小户型楼盘集中上市,遍布城中、河西、江宁、城北、城南、城东各个板块。

在城中板块,天正湖滨君悦阁有255套60-70平方米小户型;新街口的融寓主推50-90平方米一房和两房;虹桥中心4月份开始已经推出了40-90平方米挑高5米的小户型;锦盈大厦24层以上为酒店式公寓,面积45平方米,总价约在100万元左右;金陵大公馆推出的是最后90套33-59平方米的小户型。

在河西,金马郦城计划在6月6日推出其最后典藏的156套地铁多层小户型。金基汇锦国际挑高4.9米,主力户型50平方米,毛坯房单价1.2万元。天启花园SOHO挑高仅有76套;万科金域堤香的中小户型面积为70-90平方米。建筑师公社和宏普捷座等挑高户型

继续发售中。在城东,位于徐庄软件园内的翠屏·紫气钟山有望推出40-60平方米科技公寓;城北的侨鸿皇冠钻石双星6月计划推出77套49-99平方米中小户型;万科红郡的11号楼主力为50平方米;江北的万江共和新城内阁主力户型为62平方米,江宁板块的中浩·大城小室推出的是5层带电梯的68套53-67平方米小户型。

开发商绞尽脑汁拼差异化

6月的中小户型市场好戏连连,记者了解到,不光是开发商不约而同集中推盘,且各家楼盘特色非常明显,或多或少都有可圈可点之处。

据了解,一些开发商在精装修上做了文章,天正湖滨君悦阁在精装修中使用的都是国际顶级的高仪、汉斯格雅龙头以及威乃达橱柜等,万科金域堤香的精装修更是在70平方米的一房一厅当中设计了更衣室。还有不少是极其难得的多层小户型,比如金马郦城、中浩·大城小室。金马郦城

的这批小户型据称全部是多层带电梯,一些挑高户型也在设计上做了文章,金基汇锦国际的50平方米挑高两层后使用面积达到87平方米,基本可以做到三房两厅两卫,开发商为了方便购房人,在每套隔开的二楼专门不惜成本安排了卫生间。

为了提高小户型的舒适度,中海凯旋门的小户型配置了一个较大的阳台,但是这个阳台封闭之后就变成一个小书房,这么小的面积瞬间变成两房,得房率和使用功能大大提高。位于中央路的锦盈大厦开发商不惜血本全部使用钢结构,抗震设防烈度超过南京规定标准达到9度,因为没用剪力墙空间浪费少,这家高层小户型的得房率比普通的要高5%。万科金域堤香70平方米的这类小户型在客厅和卧室之间巧妙地安排了一扇拉门,这个小小的拉门一旦拉上,主卧室内的卫生间、衣帽间与卧室自然而然形成一个独立的酒店套房,空间功能灵活自由。

价格厮杀大战即将拉开

“价格降了。原本以为首付要八九万元,算上各种优惠,首付7万就能买到了。”听说金马开盘推出多重优惠,且最低仅10600元/平方米起后,小刘最终下定了决心。刚开盘怎能说降?但与此前的市场预期相比,金马郦城开盘价格足够诱人。不仅是金马,南京多家推出小户型的楼盘在价格上都留下了足够空间。

实际上,定义豪宅的中海凯旋门也并非价格畸高。年初时曾有业内人士预测该盘小户型豪宅的单价在1.4万-1.5万元/平方米,但据消息人士透露,明天开盘的凯旋门最低1.2万元/平方米左右就能买到,且开盘肯定会有多重优惠。

表现最明显的是万科红郡。红郡传出消息,该盘50平方米左右的精装小户型产品最快于6月中旬就开盘,售价可能在1.3万元/平方米左右,首付甚至也可以低至两成。

快报记者 费婕 杨连双
(下转 B39 版)



金马郦城 最后的多层

今日正式发售

33-42M² 精装公寓 10600元/M²起

6月30日前成交客户可获赠12500元三星家电



多层洋房119-141M²三房两厅两卫, 151M²四房两厅两卫, 190-223M²跃层五房, 客厅挑空6.3米, 赠送露台花园, 使用率高达91%
独创的小户型多层电梯公寓。明厅、明卧、明卫, 多功能厨房, 一步式阳台, 公共阳台, 星级酒店大堂, 品牌配置豪华精装修。科勒、西门子、飞利浦、LG、海尔、美的、帅康、立邦、AO史密斯、斯米克、爱诺法赛等。成熟社区准现房的欧洲小镇生活氛围。与奥体中心站仅108米的地铁物业。享有奥体中心、滨江、CBD中央商务区、金陵图书馆、艺兰斋美术馆、第壹区等完美配套的“奥体第一盘”。
三星家电赠送活动仅限16号楼, 详见金马郦城接待中心活动细则。

●● 7、126、134、160路公交车与地铁一号线直达金马郦城 ●● 销售热线 / 86461188 86469111 86460613
●● 开发商 / 南京郦城房地产开发有限公司 ●● 营销总代理 / 北京金马卓越房地产经纪有限公司南京分公司 ●● 物业管理 / 广州市三原物业管理有限公司南京分公司
●● 现场接待中心 / 河西新城区奥体大街199号金马郦城11号楼(地铁奥体中心站正对面) 每日8:30-19:30