

金楼市 周刊 Estate

40余家新老楼盘鏖战今秋,40%刚性需求市民深感房价超出支付能力—— 能否“金九银十”关键还在价格



潮水将至。
夏日蛰伏后,南京楼市将在九月迎来第二波推房高潮。包括金色城品、万达广场、钟鼎山庄等一批新盘在内的40余家新老楼盘都在酝酿开盘计划。产品类型则涉及到酒店式公寓、住宅、洋房、别墅等各个档次。但在大势低迷的时下,楼盘竞卖的今秋能否实现旺售,仍是悬疑。

[或想一试]
楼盘数量多但总量不大
不久前城中某楼盘换了代理公司,隆重包装了两栋小高层,准备在9月推出。无独有偶。第七大道、大地·伊丽雅特湾、爱秦湾花园等楼盘均厉兵秣马,计划在九月推出新一期房源。而包括翠屏紫气钟山、蜂巢·宏图·上水园、钟鼎山庄、金色城品等一大批新盘在内,九十月有推房计划的老楼盘高达40余家。
“九十月能否回暖我们也没底,但这却是今年下半年最好的机会。”河西某楼盘销售负责人直言,今年的“金九银十”也许是2008年最后一搏。
记者调查发现,急待销售的楼盘开发商表现得小心翼翼。恒大地产在江宁的新盘绿洲仍在踌躇具体上市销售的时间。万科金域蓝湾亦模棱两可。首期推出东坊SOHO公寓与住宅的万达广场在9月上市销售也只是“可

能”……确定推房的楼盘,有的推10套而已,多者也只是在200套左右。推房楼盘阵容庞大,但总体房源上市量不可能几何级增长,这在易居中国信息咨询部经理周颖看来是开发商试水:小体量推出试探市场,甚至放出开盘风声,试探购房者的反应。

[房源特点]
豪宅、小户型两分天下
供职于某金融机构的高级白领朱先生表示,他想买的是可以一次到位的三居室住宅,但最近看过的楼盘中,区位合适的楼盘不是小户型就是豪宅,小户型不能满足需要,豪宅又消费不起,总价上满意的楼盘的区位又很尴尬。
实际上,在这呼啸而来的40余家楼盘中,的确存在着较为明显的两极。其中,位于城中的京隆国际公寓、观城、中商万豪、蜂巢、虹桥中心、雅居乐·上品无一不是酒店式公寓,而河西的万达广场SOHO、第七大道、汇锦国际以及

宁南的7彩·小贵族等也都是小户型产品。另一方面,豪宅、别墅、洋房等高端物业亦比重很大。仅毛还房均价就直逼2万元/平方米的有城中的凯润金城、金鼎湾国际,而城东的无蔗、君临紫金、钟鼎山庄、紫园、紫金上林苑等则是以低密度洋房、别墅为主流的高端物业,新盘万科金色城品、万科金域蓝湾、恒大绿洲最初的定位就是区域豪宅,在江宁还有加州城、名家别墅、康桥水岸、香山美墅、奥斯顿等一批别墅楼盘。
“豪”与“小”,几乎成为今秋楼市的主流。在中间地带,分布着几家位于江宁的住宅楼盘以及江北低价楼盘。
“楼市不济使豪宅和小户型流行,把户型做小可以控制总价以吸引低收入自住人群和投资客,豪宅则具有较强的抗风险性。但开发商不约而同的行为,却为自身制造了另一种‘僧多粥少’局面。”周颖对雷同房源扎堆上市后的市场不无担心。(下转 B26)

本期导读

圆桌武士

本期武夷地产和浙商投资的掌门人坐到了“圆桌”前。

B29

热点关注

城中地块如何化风险为风光?

B31

漫画 俞晓翔

龙江以南

奥体以北

新街口以西

二位一体繁华核心

星雨华府 精装一切,感动自细节

SILVERAIN MANSION
新城中央·准现建筑



细节,是打动您的昂贵,精装一切,是我们为您准备的奢侈

地位之精:近邻龙江、奥体双CBD,新街口15分钟直达,双地铁规划 / 景观之精:50%高绿化率,贝尔高林规划设计,法国五人森林公园主题 / 精装之精:大师级设计团队精作,众多国际品牌整合精粹 / 会所之精:多功能、奢华超五星级会所,打造高尚社交圈层 / 物业之精:高力国际物业,准管家式服务,14项先进智能安保

TEL: 025 / 66676666 66676667 品鉴地址 / 南京集庆门大街与江东中路交汇处

开发商:江苏银润房地产开发有限公司 | 景观设计:中外设计 | 景观设计:中外设计 | 景观设计:中外设计 | 景观设计:中外设计

