

地段、户型、价值全面考量

抗跌性楼盘 真金不怕火炼

前两年,当卖房子犹如卖萝卜白菜时,没有人会真正拿产品品质当回事。即便是配套欠缺、环境较差的区域,整体档次不高的楼盘,也不愁卖。在市场形势尚未完全明朗的今天,百姓选房子有了更高评判标准——快报《金楼市》“寻找南京抗跌楼盘”活动重磅出击,给购房者看房选房提供更客观的参照。据了解,相关评选结果,将在国庆特刊中隆重推出。

的方法是定量分析法,使用抗跌指数公式计算。具体公式为:抗跌指数=(最大涨幅-最大跌幅)/最大跌幅。通过涨跌幅的对比可以得出抗跌性,指数越大抗跌性越大,指数越小越不抗跌。按这个公式计算,江北板块在2007年6月到今年6月,房价从4000元/平方米左右涨到4800元/平方米左右,再回落到今年的4000元/平方米左右,最大涨幅和最大跌幅基本相同。这样算下来,该板块的抗跌指数接近于0。

与此同时,根据其他城市的发展经验,定性分析法也被大量的采用。定性分析法即认为靠近地铁沿线,附近紧邻公园等稀缺资源,周边生活配套完善和附带学区等要素的楼盘,更具有保值和增值的潜力。

针对多个区域开展调查

目前活动组委会已经对城中、河西、江宁等多个区域楼盘展开调查,一些抗跌性区域和楼盘已浮出水面。“楼盘抗不抗跌,可不是随便说说,目前主要有两个考量方法。”据参加本次评选的专家介绍,目前在深圳等一线城市使用

哪种房源抗跌当仁不让

伴随区域市场分化及抗跌性表现各异,不同类型的房源抗跌性也不尽相同。就房源特征而言,学区房、地铁楼盘的抗跌性更强。“还有就是学区房,无论在哪个城市,学区房都是楼市中抗跌保值的典范。”多位中介经理凭借

多年经验告诉笔者,周边配套越好,楼盘升值潜力越大,抗跌性也就越强。

与学区房抗跌性齐名的,要属地铁沿线楼盘。中原地产华北区域经理李文杰就曾表示,香港楼市出现下跌的时候,轨道交通及区域配套好的产品仍旧上涨,选择地铁沿线楼盘是香港投资者制胜的重要法宝。当前,南京地铁一号线、一号南延线、二号线周围聚集了不少优质的楼盘。随着交通升级,这些楼盘在未来会有较大升值空间。这也是快报《金楼市》在国庆期间组织地铁看房的重要原因之一。

提供专业全面置业建议

“别的不说,以前就是从户型上都能看出不少缺陷来。”据一位将陪同业主看房的专家介绍,当时市场上存在大量“缺陷户型”,黑厨、黑卫,分割不合理的户型在各个区域都有,能让人眼前一亮的产品很少能够看到。而现在,要是户型做得不好,楼盘的销售抗性就会明显加大。因此,现在市场上不少开发商都在创新——比如阳台取代飘窗,空中花园迭出,电梯直接进入户等,一些打破常规思维,设

计上更具人性化、个性化的经典户型也屡见不鲜。他认为,这些创新都将会增添楼盘的抗跌性,给购房者充足的选择空间。

“户型只是我们考量的一个方面,本次‘寻找南京抗跌楼盘’活动还将针对楼盘的地段、环境、配套、交通、景观、物管等十多项硬指标进行详细评价。”据介绍,活动的前期调研以及后期的看房活动,均有专家、设计师等专业人员的参与,能够给业主看房、选房、买房以及后期物管等,提供全过程的利益保障。目前楼市的抗跌性调查仍在继续,也欢迎广大业主报名参加“寻找抗跌性楼盘”活动,推荐你们中意的抗跌性楼盘。

快报记者 许延正

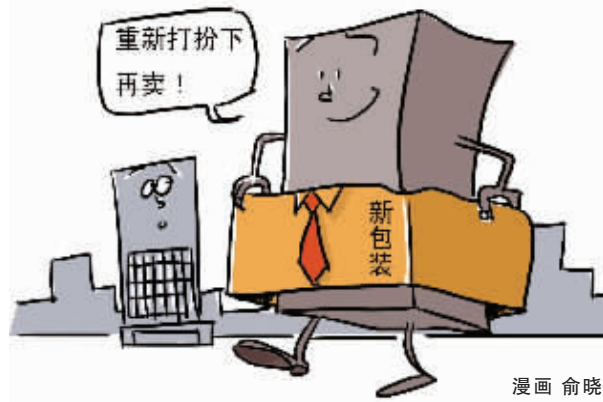
特别提醒

如果当下买房,什么样的房子是你的首选,什么样的房子在这个市场环境下能扛得住?欢迎有成功投资经验,或是对楼市有独到眼光的读者参与到活动中来。

讨论热线:
84783629 84783529
84783628 84783545

楼事手记

换副“行头”走江湖



漫画 俞晓翔

2003年,处于冷冻状态的蔡依林推出《看我72变》,一改以往清纯玉女的外形和甜美曲风,走上了劲歌热舞的路线。从学生妹到辣妹,华丽转身,一举成功。

其实人还是那个人,不过换了一副“行头”。

那日途经汉中中路,一面“一千零一夜:挑高4.8米,48平米魅力三房”的大牌赫然入目。又有新楼盘入市了?出于职业习惯,寻着电话打到售楼处。

原来是家老楼盘。第七大道的单身公寓准备开盘,开发商在户型设计上动了些脑筋,挑高户型内可自由分割成魅力三房、经典两房和奢适一房,号称魔幻空间。带着某种美好梦想的味道,这批单身公寓在楼盘案名之外有了自己的推广名——千零一夜。

无独有偶。重新包装后以小出彩的还有七彩·小贵族。风头正劲的“20万地铁小户型——七彩·小贵族”原本与七彩星城的其他住宅产品同属一个大社区。重新包装后,位于七彩星城社区西南角这三栋“小贵族”的名气响亮了许多。

流风所至,起而效尤。城中豪宅定位的凯润金城最近也新推出了“焯赫门”。其宣言是:显赫与平庸的界限。楼盘现场给出的解释是,并非项目案名的改变,焯赫门专指社区内部的2幢小高层住宅。

设计后重新包装而热卖的楼盘在南京早有先例。2006年,江北楼盘万江共和新城将社区内部的小户型产品精心打造成“内阁”推向市场。红色陶土砖、转角飘窗、内阁概念等元素炒作使其开盘当日卖了130余套。“内阁”红极一时。

按照楼市业内对购房者的消费习惯分析,一般新楼盘初次开盘时销售量最大,后批房源的销售速度会相应回落。由此不难看出,楼市启用新的推广名,对产品精心包装,大有利用受众对楼盘的“新鲜感”博一把的意思。

不过,今时不比往日,今年前8月市场交易量缩水达40%以上,多数楼盘已是门前冷落车马稀。重新包装后的楼盘能否出奇制胜,还有待市场检验。

快报记者 杨连双



江宁主城 稀缺多层

明月港湾姊妹篇——天鹅湖花园82-115m²多层 9月26日 盛情公开!

- ◆ 紧邻新城巴士总站(101等线路),便捷直达市区及区内各地;
- ◆ 毗邻宁杭高速东山立交,快速连接主城;
- ◆ 距地铁一号南延线天印大道站2.7公里,地铁20分钟直达新街口;
- ◆ 罕有多层框架结构,抗震性能卓越;
- ◆ 多层住宅配备半地下非机动车库,风雨无忧;

- ◆ 1000平方米大型社区湖景,多重景观配套;
- ◆ 40000平方米大型商业街区,生活便捷;
- ◆ 主题运动会所,成就社区健康生活;
- ◆ 东山核心成熟生活配套,坐享都市商业生活礼遇;
- ◆ 明月物业品牌管家,给您一个放心的家。

TEL 025-5219 9999

接待中心:南京市江宁新城明月路158号

投资商/南京明月建设集团有限公司 | 发展商/南京银安房地产开发有限公司 | 物业管理/南京明月物业管理有限公司