

郊区小户型上市搅热市场

20万元小户型 南京人最买账

郊区小户型来了。记者获悉,一批地处新区、主城偏远地段的小户型产品从四月起陆续进入上市高峰。与城中小户型的单价过万、总价不菲相比,郊区小户型单价不高,最低20多万元就能买一套房。不过业内人士提醒,在选择小户型时,最好还是要仔细考察其居住性质和功能分布等关键因素。

现象

郊区? 4月小户型蜂拥上市

与以往小户型多地处城市中心不同,今年上市的一批小户型有一大部分分布在新城区以及主城偏远地段。四月中旬亮相的骏馆位于桥北,是旭日华庭最后一栋商住楼。本次共推出500多套房源,户型从41到75平方米不等。位于迈皋桥的楼盘大地·伊丽雅特湾也计划在4月底推出其临街酒店式公寓,这批房源面积在50平方米左右。仙林楼盘赛世香樟园的最后一栋楼也是小户型,有132套48平方米的毛坯公寓。同时,城东的东郊小镇在售的四街区18号楼

为37、48平方米的精装挑高小户型;蓝岸尚城最新一批房源是50平方米的挑高小户型;七彩幸福里即将推出的房源也是42-52平方米的挑高小户型。记者粗略统计,4月起,至少有1000余套郊区小户型上市销售。

20万? 总价一家比一家低

记者留意到,这批郊区小户型除了远离城市中心区,其共同点还在于户型面积普遍不大,总价非常低。其中,骏馆的单价在5500元左右,虽然高于同区域普通住宅价格,但最低总价仅20万元左右。大地·伊丽雅特湾的小户型公寓

面积锁定在50平方米左右,开发商透露的最低总价仅35万元起,堪称迈皋桥地区总价最低的新房之一。赛世香樟园48平方米小户型按照7400元/平方米的单价计算,总价也在35万元左右。东郊小镇目前在售的37、48平方米的挑高户型,买一层得两房两厅享受,精装房最低总价不到20万元。七彩幸福里产权将在2010年正式转正,即将推出的挑高小户型的总价也在20万元上下。这批总价在20万-30万元的郊区小户型再一次将置业门槛降低。按照目前银行的贷款利率,首付2成4万-6万元,商业贷款20年,每月还款额1000元左右即可购得一套房。

观察

郊区小户型去年就逆势飘红

实际上,从去年起这批郊区小户型已经逆势热销。在楼市低迷的2008年,不少楼盘月售不足10套的情况下,东郊小镇的“小小家”销售了近千套。七彩小贵族也因低总价、小户型畅销。江宁21世纪国际公寓因为地铁1号线南延的利好,虽然单价最高已逼近7000元,但小户型开盘时就被一抢而空。此外,去年11月亮相的金马郗城,首批140套小户型房源,当天一幢楼全部卖光,主力户型总房款仅26.6万元。

值得注意的是,去年南京一大批小户型产品集体上市。但因为供应量过剩、单价过高、产品力等各方面原因,位于主城区的小户型销售冷暖不一,甚至有楼盘至今销售量不足30%。但分布于新区、郊区的小户型产品,却大多数得到热销。万唐置业董事长周斌告诉记者,“主要还

是因为购买力问题,城中不缺小户型,但是城中小户型买得起的人有多少?可是当地段一放宽,比如新区近郊;价格一降低,购买人群立即扩大不少。”加上这些小户型不少都临近地铁,有的本身距离主城就不远,比起买江宁房和江北房总价都要低得多,退而求其次的购房心理成就了热销。

为潜在刚性需求量身定做

东郊小镇楼盘开发商、南京百胜麒麟总经理厉心告诉记者,金字塔形购买力分配中,塔基部分分布着90%工薪人群。就楼市而言,他们都是最刚性的购买人群,他们的特点是购买力有限。“小小家”就是针对他们设计,楼上楼下两房两厅,能满足基本居家功能。

据金马郗城营销总监陶霖介绍,从购买人群来看,33平方米总价20多万元小户型的购买者主要是首次置业的

年轻人;面积稍大,总价30多万元的小户型则被部分投资客看中;还有至少十分之一的客户是金马郗城前期的老业主,再买一套给父母居住或自己投资的比例不少。因为根据目前金马郗城的租赁行情,小户型的租金基本1000-1100元/月,而购买一套小户型的月还款额基本在900元上下,以租养贷完全可能。

网尚研究机构做过分析,目前很多城中小户型的单价推高了总价,城中区域很多酒店式公寓地处新街口核心地段,单价都在万元以上,一套小户型的总价基本都在60万元以上。事实上,同样的价格到新兴板块可以购买到两房甚至是三房,网尚研究机构认为,小户型本身就有两个作用,一个作为过渡型产品,第二是作为投资型产品,但是总价偏高已成为城中小户型普遍面临的问题,这恰恰给低总价小户型提供了更多的机会。

甚至是商业性质的。如果是商业性质,不但土地年限只有50年,贷款要首付5成,室内没有管道燃气设置,水电费也比民用的要高,生活成本会非常高。所以购房者选择小户型时要看好土地性质、以及楼盘户型内功能设置,是否能满足居家需求。

快报记者 杨连双 费婕

建议

选择郊区小户型也有讲究

不过,专家们认为,市民买房时也不能唯低价论。易居中国南京机构研究部经理王鹏认为,年轻人选择小户型最重要的是找到投资、居住两用的房子,因为不可能长时间用来居住,将来必然通过买卖或租赁进行套现。所以地段、区

域租金水平、升值潜力都应考虑。最重要考虑的是交通是否便利,该区域未来是否很快成为较成熟的居住区。

而对于大部分以居住为目的的工薪家庭而言,居住功能就更为重要。网尚研究机构市场部经理张景华提醒,现在很多楼盘的小户型是整个社区最临街的一栋或几栋,有的

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com
预约热线:85180159
13611510768
(免费乘车、风雨无阻)

周六、周日上午江北8:50发车

恒辉翡翠城→万江共和新城(红公馆)→群盛北江豪庭→钱塘望景花园→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→泰山·天然居→金泉·

泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁:左邻右里→武夷水岸家园→青山湾花园→武夷绿洲→21世纪国际花园→百家湖国际花园

江北发车点:(1)华侨路威亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56、66路站省机关加油站

旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)江苏展览馆(上午8:30发车)

江宁发车点:(1)江苏展览馆(上午8:30)(2)华侨路威亨酒店门口(上午8:50发车)(3)新街口户部街(羊皮巷菜场对面)2、26、30路路站(发车时间上午9:00)(4)龙蟠中路金润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05)



看房专车 发车地点:易发大厦珠江路地铁口
发车时间:本周六、周日上午9点
百度热线 87187666 87187888



最具投资潜力地铁小户型

“稀缺价值”:鼎力江宁大学城中央,消费市场巨大;
“无忧价值”:地铁1号线南延,海事学院就在家门口;
“投资价值”:周边商业配套云集,升值潜力不言而喻;
“创新价值”:40-50m²小户型,投资自用两相宜;
“居住价值”:方山脚下,营造人与自然和谐生活。

百度空间

百度空间五重大礼真情回馈:

- 1 3980元/m² 特价房特惠推出;
- 2 一次性付款88折,空前让利;
- 3 19万超低总价,轻松置业;
- 4 买房送汽车,惊喜等着您;
- 5 买一层用二层,40-50m²空间自由变幻。



本案位于江宁大学城龙眠大道与格致路交汇处,周边配套设施完善,交通便利。

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