

6000元/平方米以下 成当下楼市主基调

最关注 民生盘

回顾

刚性需求撑起楼市一片天

通过相关数据计算可知,南京一季度卖的房子都是刚性需求主流购买的宽敞的两房和紧凑的三房产品。“刚需”成为本轮楼市回暖的最大动力

据南京市房产管理局相关负责人透露,今年一季度南京商品房共成交了188.5万平方米,环比去年四季度增长了19%。其中住宅成交面积为172.8万平方米,环比涨幅34.2%。一季度住宅成交套数为16390套,环比去年四季度增长了29.7%。住宅成交均价在6200元/平方米左右。计算可以发现,今年一季度南京商品住宅的成交套均面积为105.4平方米,按照当前住宅套型设计,基本是市场刚性需求主流购买的宽敞的两房和紧凑的三房产品。

而据此前业内人士的判断,南京作为区域中心城市,城市化进程较快,吸引了大量人员前来就业、创业,市场潜在刚性需求旺盛。如南京市每年有7万对夫妇结婚,每年吸纳新就业大学生15万人左右,仅此两项就带来较大的住房刚性需求。

“一季度成交量上涨主要原因在于去年压抑需求得到释放,另一方面是政府保增长等政策促进。”南京市房管局负责人总结说,总体上看南京的改善性和自住性这两种刚性需求都大量存在,去年观望政策过程中进一步积累,今年一季度突然大量释放带动了住宅市场的销售回暖。

作为自住购买占绝对比例的一个置业领域,二手房市场更能反映出这种刚性需求的释放。数据显示,南京一季度二手房成交面积为106.1万平方米,共成交了12634套,成交套数环比增长38.8%。不难发现,经过长达一年多的僵持和观望,刚性需求逐渐释放,成为本轮成交量回暖的最大动力。



本版漫画 俞晓翔

价格调整到位就能赢市场



刚性需求是买房主力 快报记者 顾炜 摄

江宁和江北合成的“两江”板块的楼盘业绩显著,楼盘降价后突出的性价比吸引了刚性需求

从区域来看,江宁和江北楼盘在今年1-3月一直是南京楼市的成交主力军。以今年1月为例,楼市新建商品住宅的成交总面积是57.3万平方米,其中江宁的成交面积达到了17.4万平方米,江北成交面积为14万平方米,“两江”板块成交面积合计占到全市的55%。而从2月和3月的成交套数来看,江宁和江北所占比重各自超过1/3强,3月份销售前十名中,江北、江宁的楼盘占到了七个。

去年四季度以来,江北和江宁一批开发商调整经营策略,积极通过降价促销、提高楼盘品质等多种方式来吸引购房者,得到南京人的认可,楼盘人气很快集聚,销售量持续大幅上升,取得了不错销售业绩。”业内人士分析说,“两江”板块成交量

占比大幅增加的背后是这两个板块内的大批中低价楼盘降价后性价比突出,从而吸引了刚性需求。今年1月,有2019套商品住宅价格在4000元/平方米以下,占到了全月成交总量的41%,反映出江宁、江北两大板块的实际成交价格已回归到4000元/平方米上下的区间。如苏宁环球地产集团旗下威尼斯水城、天润城和天华硅谷三个项目,年初一推出1600余套特价房,而江宁的世纪东山,则以4380元/平方米起售,价格的大幅下调凸显了性价比。

江苏亚东建发集团副总裁刘成刚认为,在这轮市场回暖中,开发商在当前市场形势下,对利润空间的调整起到了主力作用。分析市场不难发现,卖得好的都是性价比比较高的房源或楼盘。

现场

本届春交会仍打“民生牌”

参加春交会的在售楼盘中,当前均价在6000元/平方米以下的南京项目有26个,产品类型也非常丰富

记者发现,参加春交会的在售楼盘中,当前均价在6000元/平方米以下的南京项目有26个,占到全部在售楼盘的四成以上。其中,江宁参展的20家楼盘中有13家的均价在6000元/平方米以下,江北有11家,另外两个楼盘为城北板块的上城风景和新城邻里。

“本次展会主要针对当前市场上的刚性需求,南京目前在售的中低价楼盘基本都会汇集到展会上,这对于普通购房者来说是一次难得的购房盛宴。”春交会组委会负责人表示,为了为“平民置业”服务,春交会期间还将发放购房券,每张购房消费优惠券面值分别为1000元、2000元、3000元。据悉,市民在活动期间购房,可根据参加活动的各楼盘具体优惠承诺使用不同金额的购房消费优惠券。记者发现,均价在6000元/平方米以下的楼盘基本都参与使用消费券。

此外,本次春交会提供的产品类型也非常丰富。既有诸如威尼斯水城、天华绿谷、海都嘉园、武夷·水岸家园、爱秦湾这样的多层,也有东方·龙湖湾多层电梯公寓、大华·锦绣华城电梯花园洋房、群城北江豪庭花园洋房这样的低密度住宅。而从户型来看,大部分是80-100平方米的两房和100-130平方米的三房,此外还有40-60平方米的单室套。从价格来看,江北多在4000-4600元/平方米之间,而江宁和城北多在4800-6000元/平方米之间。

快报记者 刘果



以欧式花园洋房精致景观著称的左邻右里家园,作为江宁岔路口地铁标志楼盘早已为广大客户熟知,2009年新春以来更是延续了2008年逆市飘红的特色,坚守品牌价值,倾力雕琢产品品质,销售业绩名列前茅,团购排名连续多周夺冠,再度成为市场关注的焦点。

2009年左邻右里家园将进一步完善社区环境,提升居住和消费品质,重点推出“左邻右里商业生活广场”整体社区商铺,统一定位,周详规划,为客户量身定制,依托岔路口整体大规模改造的机遇,创造新的商业环境和升值空间。

左邻右里家园 多项利好加速兑现

南站最新规划直接受益 众多超级利好加速兑现

3月31日,南京市规划局在官方网站公布了《南京市铁路南站地区控制性详细规划》,明确以南站地区的四个功能定位:华东地区大型综合交通枢纽、联动区域的经济服务性中心、南部新中心的主要组成部分、南京城市的标志性形象门户。与此同时,左邻右里家园商业生活广场经过重新整合规划,作为江宁岔路口消费圈规模大、定位精确、业态齐全、景观优美的休闲商业广场,近日强势推出,

借助南站商圈的日趋成熟,地铁一号线南延、三号线建设的加快,左邻右里商业生活广场无论在地理位置、周边环境、商业前景、辐射区域等方面,都显示出巨大的价值潜力和成长空间。在规划中,南站是规模宏大的商业、商务、办公文娛的聚集区,将有京沪高速铁路、宁杭铁路、沪汉蓉城际铁路、宁安城际铁路4条国家、区域铁路干线经过,地铁1号线南延、3号线、6号线都将在南京火车站设

巨资追加多重投入 推出系列增值计划

左邻右里家园一直以优美精致的欧式花园景观设计著称,著名的浙江绿城建筑设计公司与美国YPA北平秋景观设计携手,以环境营造为园区规划的主导方向,将建筑人居、园林景观和高档会所等服务配套设施协调融入大手笔的人居环境缔造之中,体现出花园洋房独有的亲切感、包容性,运用精致的细部和协调的比例关系,创造出良好的视觉效果。今年春季以来,面对市场的胶着局面,众多开发商纷纷打折扣让利,降价片此起彼伏,益发让消费者无所适从,只能继续观望,进一步又导致降价风潮加剧。

针对市场现状,左邻右里家园决策层提出了完全不同的经营方向——坚守品牌价值,提升产品价值。不跟风打折扣,不牺牲老客户利益,珍惜来之不易的价值口碑,重资投入内部及周边环境改造,创造优质服务品质提升。首先,投资近千万元对左邻右里家园南门新秦淮河景观带提前启动绿化景观改造,并提升景观质量,为业主创造优美舒适的休闲娱乐临河花园,提升小区景观价值。同时,在现有高品质景观建造的基础上再增加数百万元投资,改善提高绿化及景观层次,提升左邻右里家园小区景观品质,使左邻右里家园真正成为名副其实的高端式景观花园小区。在软环境提升方面,目前也全面启动增值计划,如引进先进物业管理理念,提升物业管理水平,给业主提供更多的人文关怀与服务;出资业主进行回馈活动,开展各项文化互动;邀请业主代表对施工质量、物业管理服务进行监督,奖励合理化建议;组织财富论坛,邀请经济专家为业主理财,投资提供参考意见;聘请设计名师对左邻右里家园户型进行装修设计等等,这一系列增值服务计划体现了左邻右里家园致力于长期价值投入,坚守品牌价值的决策方向。

依托南站岔路口商圈 打造独特景观休闲商业街

2009年将是江宁商业地产转折性的一年,区政府规划将重点调整优化房地产市场结构,发展现代生活休闲服务业将成为未来几年重中之重。2009年,江宁板块的商业面积总量预计将达到200万平方米,相当于3个新街口的主要商业建筑面积。江宁新城地区将建成区域面积达60平方公里,拉开框架达170平方公里,商业服务配套设施齐全、交通便利、环境优美、宁漂高速的南京都市圈的商业副中心。继2008年底10大生产型服务业落户江宁之后,2009年3月“金鹰”、“1912”、“乐购Tesco”和“金陵饭店”4大顶级品牌商贸服务业项目同时与江宁签约,总投资30亿元。

岔路口商圈、东山商圈、百家湖商圈目前是江宁特色景观休闲商业街,辐射岔路口周边数十个大型居住社区,具备独特的定位特色和优质资源,是岔路口商圈规模最大的休闲商业生活广场。左邻右里家园坐落于新规划的南京新城中央生活区核心,也是江宁交通配套最为便捷的小区之一,既融入并受惠于南站商圈建设带来的巨大优质资源,同时又避免了距离核心区过近的噪音大交通密集区的缺陷。左邻右里家园将依托南京南站铁路、公路、公交、出租车和轨道交通等多种交通方式的转换枢纽优势,成为江宁岔路口地区独特的高端社区地标,配套设施齐全、交通便利的都市新中心的新型住宅社区。左邻右里商业生活广场与江宁地区现有零售或卖场等传统商业模式形成区隔互为补充,尤其是与南站商圈互为依托,将成为江宁地区独特的商业地标,提升整个江宁新区商业模式的地位,引导新的消费观念、居住观念、城区观念、空间观念和审美观念。

电话: 52155111 52155777

谁能掌控“山水连城”稀缺资源? 住不到颐和路 就住玛斯兰德吧!

“一条颐和路,半部民国史。”在南京最美区域的词典里,颐和路入选是当之无愧。这里的别墅也因人文气息一度成为南京名流生活代名词。如今品质卓越的玛斯兰德精神院落,成熟氛围形成,一个自然典雅、人文气息浓厚的城市别墅社区扑面而来。接过别墅典范的接力棒,玛斯兰德成为新城市资源占领者。



融于南京 看别墅的成长

“在我心中,世上没有哪条街道可以与颐和路媲美。”曾在颐和路一带居住过的著名作家张守仁如是回忆,他觉得颐和路是“中国最美的街道”,乃倾情养性、和美温馨之路,堪称中国城市别墅区的经典之作。

而今放眼南京,源自金陵饭店尊贵服务“血统”的玛斯兰德,无疑是颐和路之后南京又一别墅地标。玛斯兰德有翠屏山风景区和主城区双重优势,在已交付入住的街区里,纯正正式建筑氛围吸引了海内外知名企业CEO及高管。幽静的树林,厚实质朴的文化石、铁艺窗台花架,随处可见怡然自得的外籍人士……这些真实的细节和场景,“泄露”了玛斯兰德独特的身份与秉性,移步换景,让人心驰神往。从此别无遗憾。

融于建筑 住精神的院落

“中国若是举办最宜居社区比赛,桂冠非玛斯兰德莫属。”这是来自美国的Marsha女士的评价。此盛赞的背景是,玛斯兰德荣获年度联合国人居奖特别荣誉奖,玛斯兰德的居住舒适度已然紧跟城市发展步伐。拥有高度注定被仰望。玛斯兰德不仅聚集全球一流大师团队,而且也是一场世界建筑艺术精髓盛宴。于是,玛斯兰德采用美国西海岸南加州

的建筑形态,纯朴、自然、丰富,在全球颇受追捧的建筑风格,与南京地域建筑险谱密切糅合,既显粗犷生动,又亲切富有情调。

别墅的定义是“有天有地有花园”,院落对于别墅的意义非比寻常。在庭院设计上,玛斯兰德不惜投入大成本,独创多重庭院设计,空间布局更富于变化,通过围合或退让的方式,拓展庭院空间的功能性,同时与中国传统庭院“天人合一”思想相结合,丰富了餐厅、客厅、书房等诸多室内一楼主要空间与室外的对接。

融于生活 做城市的隐士

孩子们喜欢在这里滑滑板、骑自行车,主妇们热衷慈善事业和健身运动,外籍主管们被玛斯兰德赋予了“生活大师”的身份——这些都是玛斯兰德每天很普通的生活镜头。

在南京各个职场领域,他们原本就是“大师”,视野开阔、胸襟宽广。生活中与这种气质呼应的,应是雄伟、气派的居住空间,玛斯兰德一见证。在玛斯兰德海枣树独栋样板间笔者看到,挑高门厅高达



玛斯兰德生活略览

- 【自然美景】 海枣树街区位于整个社区中部,紧邻10000平方米的灵芝湖,可一览湖景
- 【舒适空间】 海枣树街区包括39栋大独立别墅,500平方米以上阔绰空间,尽情舒展
- 【便捷生活】 客户服务中心、咖啡室、超市、医疗诊所、商务中心、健身房、网球场
- 【教育资源】 南京航空航天大学、正德大学、英华国际学校、翠屏山小学、百家湖中学
- 【高端配套】 翠屏邻里中心、湖滨金陵饭店、水秀苑大酒店、翠屏山宾馆

■江宁播报

恒大金碧天下、恒大绿洲二期开盘 园林更美配套更全

恒大地产全国12个核心城市22盘将联手齐开,推出大批全新升级产品入市,产品涵盖范围广,包括适合普通消费者的城市系列中高端产品、二次置业的旅游度假产品,以及大面积的市区豪宅等。

在配套方面,南京恒大金碧天下项目更有五星级酒店、全球顶级运动中心、国际一流标准会议中心、花园式风情饮食中心、国际馆体检健康中心、缤纷时尚的娱乐中心、休闲广场商业中心,足不出户即可充分享受都市级生活配套。恒大绿洲二期拥有7000平方米豪华会所,5000平方米国际风情商业街区、国际高级幼儿园、“金鹰”、“1912”落户在小区附近的风凰港商业区,恒大绿洲区域配套将形成集百货、美食、医疗、教育、娱乐等方面为一体的纯熟生活圈。

青山湾 热力加推 88套阔景新房

继3月份热销200套的佳绩后,青山湾自4月初到现在,平均每日销售近10余套。项目于4月15日加推88套阔景新房。

青山湾此次推出的88套全新房源,位于项目整体规划的最内侧东南角,不仅可以自由分享秀美的中心河风光,而且独揽项目南侧开阔的眺望视野。因远离宏运大道,该批房源又是项目中最安静优雅的所在。此次推出的全新阔景房源,均

为86平方米与110平方米的畅销户型,南北通透,功能区分合理,而且带有多个阳台,观景视野更加开阔自由,居家环境也将更加舒适优越。

目前,青山湾一期所推的12栋,销售已近尾声。除了少量的86平方米经济两房和110平方米舒适三房外,在售房源还有120-140平方米及200平方米等大户型,以4200元/平方米起的价格销售,打造江宁楼

盘超高性价比。项目距东山闹市区大市口仅几分钟车程。项目东去不足一公里,即有南京汽车4S园和农副产品物流配送中心;西侧就是上元中学、金宝农贸市场;北门2条始发公交线路连通主城。小区内自身还配有12班幼儿园、商铺,业主未来的日常生活将从容自在。青山湾富有浓郁夏威夷风情的建筑立面及奢华样板房也将于近日呈现。

恒大金碧天下位于卧龙湖畔,包括独栋、双拼、联排、叠加别墅、小高层、高层等物业形态。恒大金碧天下二期仍然采用“一步到位”的价格策略,开盘购房享受88折优惠,别墅3451元/平方米起,洋房26万元/套起。

而当日同时开盘的恒大绿洲二期项目更是从交通、配套、品质等各方面进行全面提升。小区毗邻地铁一号线南延线小龙湾站,2010年正式通车。据悉,江宁岔路口21路已与南京恒大绿洲签约,开盘前开通了21路恒大绿洲站。