

金楼市 最权威的财富地产杂志 周刊 Estate

关注下关楼市系列报道之一 下关房价破两万 时机成熟了吗



“踩盘三人行”第五季—— 商住小户型值得投资吗?

“踩盘三人行”栏目自开办以来,受到许多读者关注。调查数据也显示,栏目阅读率在不断飙升。自关注过江北商业配套、主城改善性大宅后,本期关注重点在投资型产品上。

在今年的楼市回暖潮中,中小户型独霸一方,尤其是居家功能型的小户型更得到了首次置业人群的青睐,中海凯旋门开盘十天热卖300套,七彩幸福里200多套房源300人抢购,东郊小镇更是推多少卖多少。与这些小户型相比,商住小户型始终保持观望态度,而近期,这批小户型也按捺不住:天启花园SOHO已接受预定,价格调到1-1.1万元/平方米;长发蜂巢挑高小

户型下调为1.6万元/平方米总价90万起;天正湖滨君悦阁小户型单价也只在1.1万-1.2万元。单价下调了,总价压力自然也减少了。可是,这些小户型与普通小户型有何不同?现在出手是时候吗?本周五,“踩盘三人行”为你呈上商住小户型的踩盘报告。

快报记者 费婕

■小贴士

“踩盘三人行”招募中

你想跟我们一起踩盘吗?你最想看哪家楼盘?欢迎与我们联系。

电话:96060 84783545

84783529 84783628

邮件:kb-jls@163.com

《金楼市》“智库顾问团”成员名单

- | | |
|-----|----------------------------------|
| 汪杰 | 南京市民用建筑设计研究院院长 |
| 李浩年 | 南京市园林规划设计院院长 |
| 苏晓晴 | 南京问策商业顾问管理有限公司总经理 |
| 齐雁舒 | 高级建筑师,英国皇家特许建造师 |
| 张伊心 | 南京金良建筑装饰设计有限公司总经理 |
| 吴翔华 | 南京工业大学房地产经营管理系副主任 |
| 杨海 | 南京民用建筑设计研究院有限责任公司主任建筑师,国家一级注册建筑师 |
| 简飞 | 南京网尚研究机构副总经理 |
| 刘新 | 华森建筑南京公司总建筑师 |
| 周颖 | 易居中国信息咨询部经理 |
| 张辉 | 南京房地产开发建设促进会秘书长 |
| 丁瀚 | 南京资深验房师 |
| 姜良龙 | 南京巨功建筑节能材料有限公司总工程师 |

(以上排名不分先后)

厚积薄发,房价起点高

下关的第一轮改造从滨江地区开始,时值2001年,南京开始重视滨江城市景观带的建设和打造。此后,一批新楼盘首先从沿江地区建起,包括世茂外滩新城、卢龙山庄、皇冠钻石星城等楼盘,当时起步价格多在8000元/平方米以上。

2006年,锋尚国际公寓开盘价格突破15000元/平方米,而这时的世茂国际公寓的均价也已在万元以上了,再次把该区域的价格提高了一个档次。素有“南京外滩”之称的下关滨江地带也有了新的定位——南京又一个高尚住宅区。

近期,世茂外滩新城一期的3号楼开盘,均价达到20000元/平方米,而将要开盘的锋尚国际公寓北区的公寓价格据称在2.5万元/平方米。而当前南京均价公开超过2万元/平方米以上的公寓项目仅城中的金鼎湾和长江路9号两个项目。

天正集团南京公司总裁助理顾红艳认为,应当长远地看待区域的发展,下关是主城区老城改造中最具潜力的区域:一方面,由于自然景观、人文底蕴、生活配套等基础条件好,该区域近年新开楼盘的价格起点都比较高;另一方面,诸如锋尚国际公寓、世茂外滩新城这些项目的开发商实力和产品定位各具特色,为高尚住宅区打下良好的产品基础。

势单力薄,主打附加值

事实上,下关区域最近一年内将要上市的项目也不少。诸如天正姜家园项目、大发凯鸿花苑、栗树园住宅、飞江二板桥项目等。顾红艳透露,天正的姜家园项目的定位档次比天正湖滨更高,产品以4-6层洋房为主,对于2万元/平方米以上的定价同样有信心。

就目前来看,锋尚国际公寓和世茂外滩两个项目扮演了“玩转”两万元俱乐部的先锋。为了让客户接受这一价格,开发商可谓各尽其招。世茂外

滩新城本次推出的3号楼重拾精装修的“老本行”,不仅全部采用国际一线建材品牌,而且全部铺设地暖设备。

至于锋尚国际,3月底以来便一直致力于高端生活方式的营造。从组织业主与保时捷客户联谊,到为南京艺术节名人提供沙龙聚会的“桃源结义”,再到上周联合南京宾利、西班牙晶钻 ARTE 珠宝、韩国顶级女装 kang jin young、加枫概念时尚家具等顶级品牌的时尚 PARTY,这些都是锋尚陆续携手国际一线奢侈品牌,为业主构建时尚、艺术的生活方式平台。

“下关的开发潜力固然很大,但从目前区域的整体情况来看,两万元的房价并非那么容易的事,这也是开发商当前从其他方面提高附加值的原因所在。”业内一位人士称,像锋尚国际公寓这样,除了打造高科技节能住宅的产品特性外,还致力于打造一种高端的生活方式,提高产品价值含量,否则想卖高价可能只是一相情愿。

快报记者 刘果

近期,下关两大标杆项目锋尚国际公寓、世茂外滩新城的新房源都开出了20000元/平方米以上的高价,而今年下半年有可能上市的天正姜家园等项目对于价格破两万也是信誓旦旦。作为南京老城改造最慢的一个主城区,下关房地产开发起步相对滞后。同时它又有新的规划支持及集中建设的规模优势。但下关抢滩南京两万元市场的时机是否已经成熟了呢?

金轮国际广场 GOLDEN WHEEL INTERNATIONAL PLAZA

宁房销第0003494W号

极速·聚富

新街口 甲级写字楼62-1400m²现房销售

新街口CBD核心·双地铁物业·五星级硬件环境·尊崇物管服务·国际品质商业配套

租售地址 / 中国·南京新街口汉中路8号(金鹰对面) 金轮新天地主题商场4楼 vip line 025 / 84704018 84719008

