

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

小涨几百 大涨几千

涨价盘卖得好不好?

专家提醒:应珍惜购房者来之不易的消费信心

据南京网上房地产统计,今年3月,南京全市共认购商品住宅9479套,成交7919套;4月,全市共认购商品住宅9460套,成交8684套。其中,4月成交量超过2007年4月7867套的成交量,创下历史新高。

连续两月逾80万平方米的月销售量,南京楼市似乎回到2007年。与此同时,一批楼盘也顺势提价,单价小涨几百大涨几千。不过,一些涨幅过猛的楼盘销路并不通畅,小幅提价楼盘在短暂热销后也进入平稳阶段。专家提醒,开发商应珍惜这来之不易的市场回暖,合理定价,以保持市场平稳发展。



漫画 俞晓翔

市场观察

大涨盘

说不清是犹豫,还是后悔,面对原先中意的楼盘涨了千元,不少购房者只能转投其他楼盘怀抱——

3月28日开盘的江宁1号卖出了江宁最高价,均价8300元/平方米,最高价9550元/平方米。虽然有临近地铁1号线南延线、地处双龙大道与胜太路交会处的黄金地段以及南邻百家湖的水景等各项优势,但这一单价已高出同区域均价近2000元。记者从网上房地产了解到,截至5月13日,该楼盘共认购9套,成交29套。踩盘时偶遇的一位购房者告诉记者,地铁直达家门口,地段是“江宁的新街口”,但同样的价格,也可以在河西、城南、城东等区域选房,所以一直犹豫。

位于云锦路上的金地·名京是一季度南京热销楼盘前10强。4月中旬起,金地·名京毛坯房和精装修房的均价分别上涨到1.3万元/平方米和1.5万元/平方米,较一期单价上涨了2000元左右。一套房总价最少上涨了十几万元。5月10日,二期开盘,销售不错,5月

13日的网上房地产显示,金地·名京以147套的认购量位列全市销售第6名。与此同时,一批客户也在因金地的高价而感到犹豫。一位想在河西买房的购房者一直钟情金地·名京88平方米的两房,得知二期房源涨价后,犹豫了很久,买了另一家楼盘的140平方米三房,“同样的钱买到了更大空间,虽然品牌、小区环境相形之下不如金地·名京,但性价比还行。”

雅居乐花园也是春节后一路领涨的楼盘。到5月4日的调价,已是节后第五次涨价,从最初的1.2万元/平方米左右提高至1.4万-1.5万元/平方米。开发商公开表示今年的销售任务已完成了近80%,只是少量尾房提价销售。据网上房地产数据,4月雅居乐共成交了29套,目前网上房地产还有743套可售房源,减掉421套车库,还剩余300余套住宅。其中,大户型房源比例较大。

小涨盘

小幅提价几百元的楼盘仍受到购房者青睐,但随着区域房源增多,走量渐趋缓,后市压力不小——

小幅提价几百元的楼盘销路相对平稳,在一些房源匮乏的区域内还取得了一定热销。不过,随着楼盘赶工和新房源的上市,提价盘的销路也遇到挑战。

有代表性的是奥体地铁盘融侨中央花园。一季度奥体在售房源极少。在此背景下,融侨中央花园1个月内两次推房均取得热销,均价从8500元/平方米左右上涨到8900元/平方米左右。不过,据三期玫瑰街区的单价有可能上涨到9000元以上,而同一价位的宋都美域已抢先开盘,届时同区域内的碧瑶花园、江湾城等也有可能进入推房期,热销场面能否再现,要打个问号。

主城金陵尚府的售价从去年开盘时的8900元/平方米起逐渐提至现在均价1.2万元/平方米,4月,金陵尚府共成交55套。该楼盘销售负责人告诉记者,价格提升后,虽然没有出现过去年一两天卖上百套的局面,但销售已进入平稳期。

江北楼盘在春季热销班车中大幅放量。不少楼盘在推出新房源时适当提价。4月天华硅谷价格回升至4000元/平方米附近,当月卖了300多套房;在五一推出三期香榭美颂的大华锦绣华城电梯洋房的价格最高升至4500元/平方米,也取得了热销。在5月推出十三街区的天润城,有新房源面世的万江共和新城,价格也有小幅上调。据易居中国克尔瑞系统的数据统计,去年桥北价格降到3000多元/平方米时,个别楼盘一个月能卖出近千套,目前价格回升至4000元/平方米附近,销量最好的楼盘月均在200-300套左右,进入平稳销售阶段。

因为市场回暖,去年放慢了施工进度楼盘已提速赶工。专家表示,后市的特征是高、中、低各档房源供应量变大,而前一阶段刚性需求释放过猛,楼盘销售压力会相对变大。(下转 B35 版)

快报记者 杨连双

加州城,可能是南京最好的联排

伴山高尔夫联排现房实景诚邀入主!

真别墅,不在图纸里的“别处”,理应亲手就能触及,来自南京新纯墅板块方山脚下的加州城,全现房实景发售,可能是南京最好的联排别墅,一切近在眼前。



0.539容积率,将一半的土地留给自然

——“浪费”一半土地,才敢称“最好的联排”

0.5容积率已是独栋标准,联排别墅加州城容积率却仅为0.539!方山脚下原生土地被完整保留一半,大栋即宽阔视野,起伏坡地景观,别墅生活珍贵场景,在宽阔大地上被极力铺陈。



GOLF,不只是独栋别墅的专利

——足够唯一才可称为“最好”

深圳观澜湖,上海佘山,南京钟山国际高尔夫……高尔夫球场在哪里,高端别墅就在哪里。

加州城与方山高尔夫为邻,习惯与顶级独栋为邻的高尔夫球场,环绕联排别墅加州城,南京乃至全国均可谓稀有。

一期联排全实景呈现,看房即是“验房”

——看见即是享到,“最好”的底气源于此

与其对“X年后交房”承诺将信将疑不如亲手触摸现实!与其在付款几年后为房屋质量头疼,不如在买房前实地检验!

在加州城,你所见即你所有,在看房时即可对别墅进行实地“验房”,给你最充足的人住信心。

巴西进口原木,原味STUCCO,百年银杏……这不是图纸上的愿景,而是已经生动绽放的现实。

181万/套起,公寓价格买别墅?

作为方山纯别墅区的引领性项目,加州城目前起售价仅为181万,这样的价格,是买拥挤的城中公寓,还是买有水、山、高尔夫的别墅?加州城等着您的答案。



加州城

方山脚下·GOLF旁邻·山水联排

加州城“加州风情体验季”第四波“加州车友会”活动正在全城招募,诚邀君临!



025-52105088 现场接待:江宁大学城 弘景大道3888号

发展商:南京江宁市政建设房地产开发有限公司/南京弘景置业有限公司 广告策划:UPPCS 优城国际