

河西上千套小户型将面市

产品设计“新奇特”,适不适合你,先瞧瞧再说

本期点击

小户型

网尚研究机构去年预测,随着部分小户型单价的提高必然推高总价,这会导致一些区域的消费结构发生明显变化,特别明显的是城中,同样是50平方米户型付出的总价空间,很可能购房人更愿意到河西购买两房或者到江宁购买三房。所以,河西、江宁的中小户型会有较好的销售势头。2008年-2009年的市场行情已充分证明了这一点。

经《金楼市》记者调查发现,河西、江宁、江北的小户型都受到了较大关注。随着“9070政策”的松懈,小户型的发展趋势也受到更多关注。

10多家小户型蓄势待发

记者粗略预计,河西将有超过千套的小户型将集中在下半年面市。

5月,龙江的天启花园SOHO将会推出70套挑高5米小户型,面积50平方米左右,单价仅9500元,开盘当天还会有惊喜;6月,位于东宝路8号的天地广场将会公开酒店式公寓,共220套,挑高4.5米,单价1.2万元,面积40-60平方米;6月底,万达广场东坊壹街区224套酒店式公寓上市,目前已开始接受认购,面积70-90平方米不等,单价1.2万-1.3万元;7月,辰龙新境界将会推出345套精装修小户型公寓“QQ空间”面积28-60平方米,精装修单价1.1万元/平方米。

江宁小户型货足价优

江宁5月迎来小户型产品的上市高峰。

记者了解到,5月10日,武夷水岸家园推出136套40-96平方米的新房源,其中,40-50平方米的精致小户型占据了不小的比重。而在5月中旬前后,岔路口板块的左邻右里和南方花园都新推一批小户型房源,其中左邻右里推出的是项目四期最后的40、42、43栋新房源,小户型产品有50平方米和70平方米两种,南方花园推出的是瑞庭组团,面积从

不仅如此,2007年-2008年一批9070新政地块也有了实质性进展:位于河西汉中门大街外典雅居西侧的乾和福邸将于6月公开,9、10月销售,主力户型55-138平方米;汉中门大街北侧的悦庆大厦拟建设一栋11层的主楼,以酒店式公寓为主。江东北路与清凉门大街交会处的辰龙·嫩江路项目90平方米及以下的套型面积所占比例≥45%,该地块楼面地价达9413元/平方米。此外,五矿地产188号项目及仁恒江湾城、金地名京以及仁恒富春江路项目等都有一批小户型。

没见过的 Cross-over 和“高汤”

记者发现,在有望上市的河西小户型中,让人眼睛一亮的创新户型真不少,到底适合

不适合你,看看就知道。

在金地名京,即将封顶的1幢19层酒店式公寓在众多小户型房源中尤为抢眼,这批小户型主打面积40-70平方米,共400套,据售楼人员介绍,这其中有一批是金地研发出的“Cross-over”。据介绍,在上海金地格林郡的二期,两层9户实际上是复式与平层的组合,电梯只停靠在单层的楼面,5户平层加4户复式与平层的组合使每套的面积都在50-90平方米。“Cross-over”户型不是挑高但却有两层面积,这样的设计不仅可以节约公共面积和电梯停留的次数,而且每层均设有两个共享空间以及独特的长廊设计,营造出小面积大空间的独创户型。

此外,仁恒江湾城一期小户型有240套,主要为60多

平方米一房和80多平方米两房,相比一般小户型,这里都是全地暖全新风中央空调配置,预计单价1.5万元左右。

仁恒旗下另外一个项目富春江路项目计划打造成青年公寓,一半为100-120平方米小三房,另外一半则是90平方米以下小户型,尤为引人注目的是“高层TOWNHOUSE”(简称“高汤”),两层层高均为2.9米,单层面积40平方米,交付之后的大堂等其他配套标准都与目前的仁恒国际公寓类似,专为那些30岁左右追求个性和品质感的白领设计。据了解,这样的创新户型比一般的挑高户型更舒适,相比一般平层小户型使用空间又更大。据称万科、金地在一些城市都曾推出过,市场反应颇好。

快报记者 费婕

江北小户型盖得慢卖得快

“江北有这么多的楼盘,为什么小户型却这么少?”近来,不少到江北看房的购房者反映这样的情况。

“小户型去化速度要明显快于其他产品。”据红太阳地产销售总监邵志国表示,目前在江北购买小户型的除了养老需求,年轻购房群体以及投资客等都占据了不同的比例。

为满足市场需求,据苏宁天润城项目营销负责人崔俊介绍,“5月下旬,我们将推出十三街区的新房源,届时将有不少68、69平方米的小户型供应市场。”

“5月底,我们推两栋楼出来销售,其中中小户型占很大比例。”据大华锦绣华城项目营销人员告诉记者。

旭日爱上城首批中小户型将在6月左右上市,不过不足200套。到8月,该项目才会有个集中上市期。

据记者了解,小户型供应量不足的情况主要是受到施工进度限制。下半年,小户型供应紧缺的情况将会有所缓解。快报记者 许延正

>>>未来猜想

“9070”放松 小户型会趋紧吗?

采访中,记者了解到,根据2008年12月25日南京市人民政府新闻发布厅发布的《关于完善我市房地产市场调控工作的意见》相关内容规定,对国务院、江苏省此前发布的一系列政策进行细化落实,“鼓励根据市场需求调整规划设计”建议提出,这就意味着开发商可以申请修改套型比例,至此“9070政策”全面放开。

一些开发商告诉记者,从今年年初开始,开发商申报规划的新项目都可以结合市场调整小户型的比例。在河西,五矿地产拿下的188地块已计划在7-8月开工,记者注意到,当时底价拿下的该地块规划要求90平方米以下套型面积所占比例≥45%。但近期记者在采访其南京公司总经理杨尚平时获悉,他们已将此比例下调到35%左右,是结合了市场情况所做的调整。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉透露说,虽然“9070政策”已被弱化,但是对于已经落实到合同中的那些开发商究竟该如何调整目前还不可知。但他分析,政策放松并不代表开发商会放弃开发小户型,“开发商肯定会根据市场需要来配比户型,供不应求就会加大开发量,供过于求就降低比例。”

小户型放量 后市存在变数吗?

网尚研究机构市场部经理张景华分析认为,1-4月,全市商品住宅整体供销比达到0.61:1,市场供不应求。其中小户型供销比为0.59:1,更优于其他户型销售。从小户型价格走势来看,河西1-4月以来小户型始终处于供不应求的状态,上市量并不大,但需求旺盛,同时成交均价也保持在12000元/平方米。后期河西小户型逐渐放量,尤其是成熟区域上市量的增大将可能使板块小户型趋热,但如果增量较快,市场承受力有限的话,后市还是存有一定变数。

快报记者 费婕



实景合成图

山水如画 世界与我同行

米兰园组团珍藏山水别墅 荣耀全城 只待君临

天印山下,秦淮河畔

·席清新脱俗的生活画卷 ·一个灵山秀水的人居胜地

品鉴热线 +86-25 - 5216 8800

项目地址/中国·南京江宁区竹山路688号 ■ 发展商/南京明月建设集团有限公司 ■ 物业管理/南京明月物业管理有限公司