

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

单价三万,一天还能卖20多套

专家提醒:投资比重较大,选城中楼盘需量力而行

上周末,南京多家楼盘同时推出新房源。随着这批新房源的上市,新街口房价单价纪录被实实在在打破。9月20日,长江路凯润金城推出的新一批精装修小户型公寓中,部分房源单价高达3.2万元。开盘当日,该楼盘3万元/平方米以上的房源售出了20多套。建邺路金鼎湾国际花园价格经过多次调整后,目前部分跃层房源单价也超过了3万元。

两楼盘单价破三万

位于长江路2号的凯润金城推出的这批房源共132套,户型以50平方米的小户型为主,售价最低2.4万元/平方米起,部分房源单价最高达3.2万元。开发商介绍,这批房源的装修标准达4000元/平方米,家电采用的都是国际知名品牌,还配有净化水系统和地暖。

9月20日一早,记者在现场看到,楼盘售楼处门外有上百人排队。多个买房人表示,主要是投资需要,他们最注重的是该楼盘的位置优势。开始选房后,总价150万元左右50平方米小户型卖得最快。南京凯润房地产开发有限公司营销部经理吴君介绍,开盘当天共售出60多套房源,其中单价3万元以上的房源有20多套,包括两套100多平方米总价300万元以上的房源。他表示,该楼

盘剩下的房源预计在10月中旬和年底两次推出,届时售价还会提高。

新房源价格水涨船高的同时,城中在售楼盘的售价也在调整。位于建邺路金鼎湾国际花园最新报价为,精装修住宅2.4万元/平米起,少量200平米的跃层户型超过了3万元/平米,这种房源总价为600万元。售楼人员表示,目前该项目所剩的房源已不多。

三楼盘月底集中上市

国庆节前,城中还将出现一次集中的供应高峰,且都集中在新街口地区。记者从开发商处了解到,新街口的金轮·华尔兹、长江路九号和珠江路的华利国际等三个项目都已确定在国庆节前开盘销售。随着新房源的推出,城中楼盘单价新纪录有可能再度被刷新。

上半年,长江路九号以2.5万元/平米创下城中楼盘单价新高。9月29日,该项目

将推出最后一栋房源共百余套,有160、170和252平米三种户型。售楼人员介绍,房源全为毛坯房,均价3万元/平米。

新街口的金轮·华尔兹将在国庆节前推出121套38~62平米小户型,起价为15800元/平米。珠江路的华利国际也将在月底推出300多套住宅房源,共6种不同户型,面积从80到174平米,预计均价在2万元/平米左右。另外一个新项目皇册家园三期则已在9月17日开始销售,第一批推出162套房源,均价2万元/平米,目前只剩部分130多平米的大户型。

城中房价将继续上扬?

“供求关系决定价格走势。城中板块的供求在全市各板块中都是极端:供应最稀缺、需求最旺盛。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉在博客上写道,2005年之

后城中土地出让就开始剧减,当前城中处于供应高峰末期,存量消化殆尽,很快将进入新一轮涨升周期。他说,随着拆迁成本上升和供应稀缺溢价,城中地价和房价将进一步上升。

南京金轮房地产开发有限公司宣传策划副总监黄栋认为,目前南京城中的房价走势从侧面反映了南京国际化的提升。南京高端物业面对的已经不仅仅限于南京本地,范围更广阔了。要特别注意的是,在房价不断上涨的情况下,产品一定要有足够的特色和吸引力,购房者才可能接受,开发商必须在产品上下更多的功夫。

网尚机构相关负责人则指出,城中楼盘目前的投资比重越来越大,投资者在选择产品的时候一定要考虑自身的实际情况,量力而行选择适合的产品,盲目的投资存在巨大风险。 快报记者 文涛

■上周行情

认购量持续低位徘徊

“金九银十”可能只是传说

网上房地产数据显示,9月14日~20日,南京市商品住宅上市27万平方米,共计2662套,较前周分别增长92.4%和112.6%,上市面积大幅提升;认购18万平方米,计1581套,较前周分别下降25.2%和28.3%;成交18.8万平方米,计1785套。

行情:上市量增认购量降

与前几周相比,上周上市量大增,江宁上市量最大,为904套,占总供给房源的34%;城北、城南的上市量分别达797套和751套,与之前三个月上市总量相当;江北和溧水分别为166套和44套。同时,江北认购量较前周下降47.8%;城南、城北分别认购182套和148套;河西、城东认购表现低迷,比前周分别少认购285套和139套。

观点:成交量难有较大突破

近两周全市成交量分别为1586和1785套,成交下挫的背

后是众多开发商力图调整推盘节奏寻求突破。

据网上房地产数据显示,近三周,全市商品住宅上市量分别为370、1252和2662套,同时计划于本周上市的楼盘也有数十家,推盘量变化反映出开发商营销重心移至10月初,希冀长假期间能有所表现;但购房者渐趋理性,全市认购量持续低位徘徊,单周似乎很难突破2000套。

网尚机构分析认为,开发商调整推盘策略主要有两点考虑,一是试图通过饥渴式供货策略刺激需求,二是希望借房价上涨追求更大利润;而购房者逐渐观望主要还是受房价上涨的影响。购房者的理性将使开发商的推盘策略很难奏效,或许意味着下旬的成交量很难有较大突破,“金九银十”的成色或将降低。 快报记者 费婕

本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办



SURPRISE 全城惊慕

1天300人参观 华利国际样板间引发热潮
80m²-170m²纯精装现房 / 200平米到整层国际级商务办公
9月20日样板间已盛大公开 ◎ 开盘在即 ◎ 敬请关注

匠心独具/国际化感官享受 ▶ 华利国际之品牌精装

杜拉维特卫浴/卫浴界的劳斯莱斯
成立于1817年,是卫浴领域顶级生产商
被誉为设计为世界的四大洁具品牌之首

汉斯格雅五金/水之乐趣的传播者
1901年成立,是当今全球主要、最具创造力
的卫浴品牌,于1997年成立汉斯格雅博物馆

威乃达橱柜/来自意大利的贵族橱柜
欧洲三大专业橱柜生产商之一,自2003年
而成为欧洲第一品牌

西门子电器/灵动点亮生活
全球十大品牌之一,世界500强企业
世界上最大的空气压缩机和电机公司之一

江苏金立威房地产咨询顾问有限公司

84705666 / 83616677

接待中心 珠江路华利国际(新世界中心斜对面)
投资开发 南京华威房地产开发有限公司

尊享专线
营销代理

华利国际
HUALI INTERNATIONAL
珠江路 威品地标