

三大热词解读 2007 江宁楼市

5个购房者当中总有1个人最后买不到房,总价过50万元的房子已悄然占据了交易总量的四成以上,而地价从100万多元/亩飙升到500万元/亩也用了不到半年的时间……岁末回首陡然发现,2007年的江宁楼市最热的话题莫过于“供不应求”、“房价走高”和“地价飙升”。

供不应求 每5个人中就有1人买不到房

12月11日,天元路上的武夷绿洲在众人的翘首以待中开盘,594套房源当天便认购528套。同一天,岔路口楼盘天地新城开盘推出的96套房子也很快销售一空。近期南京网上房地产的统计数据 displays,销售前10名的楼盘中江宁独占6席。种种迹象表明,即使到了年底,江宁楼市依然热度不减。

“地铁一号线南延,宁杭高速江宁段即将竣工,中

粮、万科、恒大等品牌开发商的纷纷进驻,商业配套的逐步完善,这些利好都刺激着购房需求的大量进入。”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚分析认为,在南京房价今年普遍高涨的市场形势下,江宁的综合利好是楼市旺火持续燃烧的关键。尤其是当前二手房价格和商品房价格严重的倒挂,更促使买房人大胆果断出手。

江宁区房产局统计数

据显示,2007年江宁全区已实现商品房开工300万平方米,同比增长44%;批准预售270万平方米,同比增长33.7%;商品房合同销售320万平方米,同比增长14.3%。“今年的供销比只有0.8:1,平均5个购房者当中就有一个人买不到房子。”该局统计科负责人告诉记者,江宁今年商品房一直处于供不应求的状态。

地价飙升 每亩地价普遍突破400万元

江宁国土分局的统计数据 displays,2007年1-4月,该区成交10宗经营性用地,平均出让价格只有101万元/亩;2006年全年出让的3511亩土地的单位地价更是低至68.41万元/亩。然而,今年7月26日,万科以3278元/平方米的楼面地价拿下江宁牛首河地块,每亩地价一举突破400万,创下了江宁撤县建区以来的单位地价和楼面价的双高纪录。

时隔3个半月后,江宁再次拿出的13幅地块。成交结果显示,除了NO.2007G67、NO.2007G72、NO.2007G73等四块地实际成交价格涨幅在50%-100%之间外,其他9幅地块实际成交价均比挂牌价格翻了一番,每亩均价普遍在400万元/亩以上,突破500万元/亩的也并非个别。

“板块房地产开发将整体进入一个快速发展的阶

段。”江宁本土一家老牌开发企业的负责人接受记者采访时称,各方面的优势吸引了购房者对江宁板块的关注,从而带来今年里商品房极好的销售势头,进而吸引开发商大举涌入,这才引起了土地市场的激烈竞争。而土地市场的争夺又让购房者更加坚信江宁楼市未来的前景,于是有效购房需求进一步扩大,商品房市场和土地市场在这个年末形成了较好的互动。

房价走高

44%的房源 总价超过50万

尽管商品房价格已比二手房价格低了许多,但记者了解到,在当前的江宁市场上,50万元以内想在禄口以外的区域买套三房或是舒适两房,已经相当困难了。

今年10月中旬,李小姐来到江宁某楼盘买房。当售楼小姐报出5300元/平方米的均价时,着实把久不闻窗外事的她吓了一跳。“年初的时候不才4000元/平方米不到吗,怎么涨得这么快呢?本来还指望40万元能在江宁买套90多平方米的婚房呢,现在几乎不可能了。”李小姐向记者谈起这件事时很感慨。

记者了解到,在11月商品房成交统计中,江宁成交的2500套不到的普通住宅中,总价在50万元以上的有900多套,占44%左右。尽管总价30万元以内的房子也有30%,但主要位于禄口,或者是江宁其他区域的小户型。此外,11月以来江宁区批发预售证的30个左右的项目中,物价局核价批文中批定的基准价超过5000元/平方米的项目占据绝大多数。

■声音

明年将加大住房保障力度

访江宁区房产管理局局长周久耕

伴随七成以上的主城购房大军的持续涌入,明年江宁商品房供应量是否会疲软?本地普通家庭的住房需求又当如何满足?这是江宁区房管局局长周久耕在年末工作总结上考虑最多的问题。他在接受记者采访时表示,在引导商品房市场明年保证300万平方米的供应量的同时,2008-2010年期间江宁将重点做好低收入家庭的住房保障工作,江宁住房供应结构明年将有突破性的改变。

周久耕告诉记者,2007年全区已实现商品房开工面积和批准预售面积分别为300万平方米和270万平方米。其中,70%以上的购房者来自南京主城区,这部分人被江宁的居住环境、楼盘品质、适中的价格所吸引。

他认为,明年这种需求还会继续存在,商品房市场的需求总量较今年还将增加。另外,根据局里近期对区内开发企业明年项目上市计划的调查,新开工和新批预售的商品房面积都将超过300万平方米的体量。包括万科牛首河项目、华光地产在内的大部分今年新拍出的地块明年都会上市,这也使得江宁明年的房价稳中有升。

“为此,在保证商品房开发和供应总量的基础之上,明年起我们将重点加大低收入家庭的保障性住房建设。”周

久耕表示,12月20日上午,市政府已经出台了针对江南八区制定的《2008年-2010年南京市住房保障规划纲要》和《市政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》两份文件。而关于这两份文件的“江宁版本”也已经初具模型,不久就有可能出台。

他透露说,今年5月起,江宁区房管局就联合区统计局对全区城镇居民住房状况进行了抽样调查,并草拟了《2008-2010年江宁区住房保障规划纲要》和《江宁区人民政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》,研究制定了全区住房保障的步骤及方式,初步形成了符合江宁区情的住房保障体系。目前,这两个文件正在上报区政府批准,近期就有可能实施并落实。

快报记者 刘果

C E O L I V I N G

金轮国际广场

GOLDEN WHEEL INTERNATIONAL PLAZA

酒店式商务套房 最后一期臻藏精品

形象代言人 姜日华 张培



新街口CBD核心绝版房源 18500元/m²起售 (51-115m²)

☆酒店式景观商务套房 ☆超五星级豪华精装 ☆高档精品家俱全套配置 ☆世界名品家电全套配置 ☆国际精品卫浴
☆24小时管家服务 ☆全天中央热水供应系统 ☆5A智能化集成系统 ☆地铁上盖建筑 ☆世邦魏理仕富豪式物业管理

贵宾专线: 025 84704018 84719008 项目地址: 中国·南京新街口汉中路(金陵饭店旁 金鹰对面)