

金楼市 最权威的财富地产杂志

周刊 Estate

10月南京房价再创历史新高,包括高淳、溧水在内的全市成交均价已逼近9000元/平方米的大关。据易居中国克尔瑞机构的监测,10月南京全市成交均价高达8829元/平方米,比9月(7638元/平方米)又上涨达15.59%,相比2月(6019元/平方米)涨幅高达46.7%。

虽然银根收紧、政策调控迹象显现,但这股洪水般的涨价潮还没有停止迹象,越来越多的开发商敢于喊出天价。

南京房价连续大涨8个月,10月全市均价逼近9000元/m²——

房价见顶没?!

楼市动态

8829元/m² 46.7%

10月房价达巅峰

据易居中国克尔瑞系统显示,包括高淳、溧水、六合等郊县在内,南京全市10月的成交均价为8829元/平方米,逼近9000元/平方米大关,环比9月(7638元/平方米)上涨高达15.59%,比2月(6019元/平方米)则涨幅高达46.7%。

全市各板块中,城中涨幅最大,成交均价从9月的14674元/平方米一跃到18732元/平方米,比9月上涨27.65%。仙林在10月也涨势明显,在不少楼盘破万的带动下,成交均价从9月的7208元/平方米上涨到8859元/平方米,涨幅22.91%。事实上,到10月,南京传统江南八区除了仙林,所有区域的实际成交均价均已破万,房价涨幅较大的河西和城东的实际成交均价,分别达到14375元/平方米和13423元/平方米,几乎相当于9月的城中房价。而交易量较大的江宁、江北,在10月的实际成交均价也飙升到6790元/平方米和4640元/平方米。其中江宁10月房价比9月又上涨了500元/平方米。

史无前例连续8个月

令人咋舌的不仅是10月的最新房价。记者调查了解,仅在今年2月,全市成交均价还是6019元/平方米,江南八区的成交均价为9170元/平方米,全市各区域只有城中和城东两个板块均价破万,8个月来,南京房价上涨近5成。

3月起南京全市每月的成交均价微涨,以每月100-300元/平方米的速度上涨,到了九十月,每个月的房价平均涨幅达到千元以上。如果算上高淳、溧水,在过去8个月的连续上涨中,南京全市成交均价平均涨了2810元/平方米,涨幅高达46.7%;传统江南八区则在8个月内涨了4231元/平方米,涨幅为46.1%。这在以往任何一年都没有发生过。

涨幅最大的是河西,2月成交均价为9656元/平方米,10月高达14375元/平方米,涨幅达48.9%,近5000元/平方米。城北、城南等成交均价从年初7000多元/平方米涨到10月的万元以上。不仅如此,仙林、江宁等板块纷纷冒出万元楼盘。

理性思考

房价凭什么越喊越高?

供应不足是前提,“地王”频出是推手,控制报价和开盘节奏是策略

据统计,今年1-10月南京全市商品住宅累计上市量呈现下滑的趋势,仅为468.07万平方米,同比下降21.1%;其中,江南八区的供应走势与全市相似,1-10月上市量187.3万平方米,同比下降10.6%。与此同时,销售量却一路飘红:1-10月,南京全市商品住宅共成交827.3万平方米,同比增长134.2%;江南八区成交量为349.9万平方米,同比增长166.8%。供应不足,销量一路见涨。网上房地产显示,目前全市商品住宅待售量为2.5万套,按照每月7000套的销售速度计算,现有房源还可以销售3个月。

具体到各板块中,供应量可能更紧张。10月江宁的供应量仅2.88万平方米,而板块正常的需求约为20万平方米左右。在仙林,10月的住宅楼盘几乎只有东方天郡一家楼盘的尾房在售。

直到10月,仙林、江北、江宁等新“地王”诞生,周边楼盘纷纷放出推盘风声,并再次抬高房价。江北几幅地块高价出让

后,金盛田铂宫近日的对外报价改口为“均价7500元/平方米,且没有任何优惠”,而此前开发商的预期价格是6000-7000元/平方米。在保利摘得仙林新“地王”后,仙林的新楼盘三味书屋、仙龙湾纷纷传出开盘消息,且价格均欲破万,位置稍远些的仙林诚品城,也报出8000多元/平方米的价格。

“土地拍卖前,开发商控制开盘节奏,市场活跃,房源供不应求,导致预期房价上涨,市场信心大增;而后‘地王’顺理成章产生;在‘地王’产生后,区域房价上涨预期加大,开发商报价提高,区域供应量增加。”易居中国市场研究部经理王鹏认为个别区域内开发商是以开盘节奏控制供应量,并借“地王”势喊出高房价,这跟股市里的“高拉”相当类似,是一种操作手法。

在另一部分业内人士看来,当下南京房价的暴涨几乎是买卖双方信息不对称前提下的阶段性最后疯狂,买和卖的都非理性,“有人抢就有人敢涨”。

政策能让楼市刹车吗?

南京房价目前已阶段性见顶,未来的市场预期和政策调整都将直接影响房价走向

“市场忽然出现暴抢,供应量短缺;开发商提价频率增加;普通老百姓买不起房、原有的价格体系支离破碎——种种信号,都是当下南京房价阶段性见顶的信号。”合富辉煌董事长邓永忠分析,以城中为例,新房价格在2.5-3万元/平方米,老房价格1-1.5万元/平方米,新旧房价格严重偏离;而广州、深圳今年的房价涨幅不过30%,并已开始调整,南京的涨幅几乎达到50%。原有价格体系支离破碎,就势必需要重塑。

实际上,从10月起,南京公积金政策已率先收紧。不过,不少开发商放言,今年意外的销售成绩已让不少开发商完成了今年甚至明年的销售目标,“即便调控,手里的钱也至少可以扛半年”。

“决定走向的是市场预期,如果市场预期不变,即便年底后取消优惠政

策,并不会对市场造成多大影响,泡沫会变成坚硬的泡沫。”在南京工业大学房地产经营管理系副主任吴翔华看来,猛料是2007年底的二套房贷政策,而税收增加的只是投资人的成本。目前,银行收紧银根的信号本身就折射出楼市可能带来的金融风险。一旦二套房贷政策再度收紧,市场极有可能的轨迹是“消费者观望——销售量下滑——开发商撑不住了”。

“在中国,政策永远是遏制房价上涨的最直接手段。房贷收紧、交易环节增加税费、土地政策的调整等层面的政策都会改变市场导向,退一步讲,国际、国内经济层面细微变化也有可能成为压死骆驼的最后一根稻草。”邓永忠不建议购房者此时买房,可暂时租房过渡;如果非要买房,建议买二手房而非新房。

快报记者 杨连双

链接

10月南京房价与2月对比

(单位:元/平方米)

区域	2月均价	10月均价
全市	6019	8829
江南八区	9170	13401
城北板块	7696	10794
城东板块	10474	13423
城南板块	7589	11509

区域	2月均价	10月均价
城中板块	13716	18732
河西板块	9656	14375
江北板块	3671	4640
江宁板块	6282	6790
仙林板块	7903	8859

“地王”效应持续升温,老山南麓板块房价“破七望八”

近日,南京先后诞生了河西、江北、仙林三个新“地王”,而目前“地王”效应依旧不减,南京楼市在持续升温。

据调查,受河西新地王楼面地价高达8212元/平米的影响,目前河西房价持续上涨。而与河西一江之隔,纬七路过江隧道明年6月左右开通后的老山南麓板块同样也受河西、江北新“地王”的影响,目前房价已经破七。

老山南麓板块房价已破七望八

目前河西整体均价已达到1.4万元/平米左右。而位于纬七路过江隧道另一端的老山南麓板块,上周一开盘楼盘销售均价已经达到了7000元/平米以上。

虽然目前老山南麓板块在售房源相对较少,但从口碑较好、人们认可度较高的几个项目来看,距离隧道口较近的阅景龙华项目二手房还均价基本都在7000元/平米左右。同样,生态环境及人文环境都极好的象山路沿线的碧云山庄项目二手房挂牌价也普遍在7000元/平米左右,甚至有些位置较好的景观房报到了9000元/平米以上。

高端生态住宅,通宇·林景雅园占据天时地利

随着纬七路过江隧道明年6月前后通车时间的日益临近,届时从南京的河西过江只需短短的3分钟车程,两江地区将实现真正意义上的无缝对接。

通宇·林景雅园项目位于纬七路过江隧道北出口5分钟车程的海院路西侧,小区背靠8000公顷的老山森林公园。同时,小区距离即将开工建设的地铁1号线西延线工业大学站步行距离约10-15分钟路程。小区西侧的象山路生态环境及人文环境在区域内具有良好口碑。

而通宇·林景雅园内部平缓起伏,原生植被茂盛,为了不辜负这得天独厚自然资源,开发商携

手大名鼎鼎的加拿大ALD景观设计事务所共同打造生态公园般的小区环境。小区充分利用原始地形,精心设计了以运动为主题的环形缓坡跑道,家门口就可以慢跑健身;还有为老年人度身设计的晨练广场,专为儿童开辟的儿童活动场所;环山坡道,是户外运动爱好者的专区……

同时,小区内还在落差较大的地段处设置了2部景观扶梯。通宇·林景雅园远眺老山山景,近可触内部园林美景,且与隧道口、地铁1号线西延线的距离恰到好处,占尽了老山南麓天时地利优势。

咨询热线
58283888

碧桂园加推全新组团 南京人争购热情不减

国庆开盘即遭抢购的碧桂园·如山湖城,部分热销户型紧俏脱销,上周末火热加推全新组团——凤栖三山,一经推出即遭抢购。与此同时,如山湖城举办的金秋欢乐颂活动,精彩纷呈。前来买别墅的南京人都享受了一个游戏玩乐、买别墅皆大欢喜的完美周末。

日前,如山湖城开盘告罄,碧桂园火线加推全新组团——凤栖三山。全新山景美墅于10月25日盛装登场,面积在150m²-250m²之间,依山而建,占据绝佳观景高度。恰逢双休日,超值“白菜

价”别墅,吸引众多南京市民,一大早就西行渡江,涌向如山湖城。自周六上午开始,现场销售气氛就持续升温。持续不断的火爆抢购场面,让早有准备的置业顾问,也有点应接不暇。南京人对优度假生活的胃口,出人意料地越来越大,全新加推的美墅2天即被抢购过半,而开盘至今已劲销逾700套,销售额直逼6亿元。

据了解,此番赶来购置别墅的客户中,有相当一部分人因种种原因,错过了国庆开盘。所以,此番凤栖三山一经推出,就引发他们强烈

的购买欲望,同时精彩纷呈的场外游戏,也吸引了不少人举家前来,欢度周末。

周六下午,销售现场气氛就已爆棚,越来越多的客户,加入到抢购凤栖三山的大军中来。与销售中心内夺“墅”大战的火爆场面相比,场外正在酣战的真人CS对抗体验SHOW,激烈程度毫不逊色,吸引了不少前来购置别墅的70后、80后踊跃加入。不难看出,碧桂园所倡导的“4+3”生活理念和平价主张,已经让越来越多的人找到了适合自己的休闲方式和理想居所。

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com

预约热线 13611510768

(免费乘车、风雨无阻)
周六、周日上午江北:8:50发车
恒辉翡翠城→万江共和

新城→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→江岸水城→泰山·天然居→华侨绿洲→金泉泰来苑→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城

1、江北发车点:(1) 华侨路咸亨酒店门口(上

午8:50发车)(2)、草场门车站9:00发车(56、66路站省机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)江苏展览馆(上午8:30发车)