

2010年楼市第一问: 地铁3号线会“催涨”房价吗?

“最北地铁楼盘”最先喊涨



2010年的楼市, 笼罩在迷雾之中 (资料图片)

“地铁3号线正式开工了,但我担心的是沿途楼盘会集体涨价。”南京某房地产网的网友“圈圈叉叉”抛出这一话题后,立即引起一片哗然:开发商会趁势涨价吗?一番调查下来,有的楼盘明确表示“地铁房”“铁定”要涨价,而地铁3号线的利好,也大大刺激了购房需求。

“最北盘”最先喊涨

“我们现在均价是4600元/㎡,18日就要提价。”地铁3号线规划的“最北站”是火炬南路站,附近是阿尔卡迪亚(荣盛水景城)楼盘,这家楼盘的售楼小姐早在1月11日就表示,总公司已经发文了,决定18日当天提价100~200元/㎡,“要买最好动作快点”。

这名售楼小姐说,春节以后的三四月份,楼盘还将推出一批新房源,“对这些房源,公司内定的房价是卖到5200~5500元/㎡之间,要涨七八百元一平方米,你要想买,最好趁早买现在的一些便宜尾房。”

记者问“是不是因为地铁3号线的因素”,这名售楼小姐倒是很坦率:“多少有点吧,但是我们楼盘离地铁站还有10分钟的路程呢。”

“10分钟还可以啊。”记者问。“不是啊,是坐车10分钟。”售楼小姐说。

不过,桥北的天华硅谷、天润城、威尼斯水城等楼盘并没有明确会涨价,基本上还是保持现在近7000元/㎡的售价,下一步是否涨价要看公司决定。

去年江北房价涨了85.43%

“江北的房价现在涨这么快,就是因为地铁3号线的利

好,去年透支已经很大了。”新浪网南京站主编王小军说,去年一年,江北的房价已经“提前透支”,需求也“提前释放”了,现在因为诸多楼市新政的影响,销售也放缓了,开发商即使想涨,也不会像去年那样动辄两三千一平方米地提升。

他认为,这也取决于江北的基础配套设施,目前还不太成熟,需要一个时间和过程来完善,“一些声称今年江北房价过万元的论点,我看只能是一个传说”。

南京中原地产研究中心提供的数据显示,2009年1月份,江北区域一手新房的平均售价为3563元/㎡,而12月份的平均售价是6607元/㎡,当年的涨幅高达85.43%。

“令人惊讶的一组数据。”该研究中心总监张君自己也觉得不可思议,应该说,去年下半年以来,因为地铁3号线的规划,新一轮的房产投资在江北早已“暗流涌动”,“现在一个开工因素,短期内再想拉动房价,可能性较小”。

3号线为江北“补涨”

“肯定涨啊!”桥北一家楼盘代理公司的老总表示,不管怎么说,江北的房价现在还是南京房价的“谷底”,但又凭什么说江北房价一定是“谷底”呢?

他举例说,隔条长江,地铁

浦珠站的明发滨江楼盘和五塘村站的金域中央楼盘,你说房价应该差多少?一个卖7000元/㎡、一个卖1.3万元/㎡,“相差太大了”。

之前,因为纬七路过江隧道的利好,江北珠江镇的房价普遍已经拉升到七八千元,而桥北还存在1000元/㎡的差距。他认为,地铁3号线将起到“补涨”作用:一是“补涨”珠江镇的房价、二是“补涨”与江南房价的差距。

“你应该放开胆子设想,江北房价完全有理由高过江南房价。”他解释说,有了这么多的过江通道,不存在大桥路堵的问题了,江北房价也该“咸鱼大翻身”了,和江南一些楼盘的房价差距,不应该超过2000元/㎡。

城中楼盘称“没影响”

1月份新推房源的雅居乐楼盘,也“有幸”是地铁3号线的沿线楼盘之一,站名敲定为长乐路站。不过,该楼盘销售经理邵晴认为:“对市区的楼盘房价影响不会太大。”

邵晴说,他们楼盘因为地处城中,房价不会随地铁因素而变动,“但地铁也确实拉动了一些购房需求。”比如,他们楼盘推出的一些小户型公寓和中等面积的房源,一些买房人就明确表示“受地铁影响而买房”。

“城中的房源不会过分依赖

地铁。”我爱我家市场部经理舒莉莉反问:新街口的长江路九号卖3万元/㎡,难道是因为地铁原因吗?其实受地铁实惠的楼盘应该集中在一些“远郊楼盘”,比方长江以北的江北楼盘、比方江宁岔路口往下的一些楼盘。

城中的多家楼盘也表示,他们定房价很少考虑到地铁因素,“我们卖的是地段”。

一家楼盘销售总监说,现在地铁3号线沿线的楼盘,最高的卖3万元/㎡、最便宜的还不到5000元/㎡,相差五六倍的房价,“这就说明房价差异,根本不是一条地铁线所能说明的”。

但是,他也不否认“地铁的利好助长了房价”。以当年地铁1号线南延线为例,原来是宁溧路和将军路两个备选线路,敲定南延线走宁溧路之后,岔路口片区的房价就比将军路的房价要贵上1000元/㎡左右。

江宁“地铁房”还没涨到位?

记者调查发现,地铁3号线往南的左邻右里、青春水岸、高尔夫国际花园、百家湖国际花园、亚都天元居、21世纪国际公寓、骏景华庭、恒大绿洲、同仁康桥水岸等多个楼盘,目前基本无房可卖,要么是“新盘未开”、要么是“老盘未推”。

记者了解到,2008年低于成本价发售的恒大绿洲楼盘,当时不到5700元/㎡的均价,目前房价已经卖到了8500元/㎡左右,售楼处却是“无房可售”。

江宁楼盘今年的销售量已经发力了。数据显示,今年1月1日~1月24日,江宁楼盘的成交量遥遥领先于其他板块,成交量近1500套,占到全市总成交量的近50%。

张君说,去年百家湖国际花园的售价已经在1万元/㎡以上了,而其他地铁沿线的“铁盘”单价也纷纷超八超九,“我一个朋友买了某个3号线的地铁房,去年11月底买的,12月中旬就涨了1500元/㎡左右”,这些都是地铁给房价“帮的忙”。

张君说,去年一年,江宁的房价涨幅相对于其他区域来说,涨幅是较为缓慢的,只有30%多,被江北远远抛在了后面,今年地铁1号线的南延开通,尤其是3号线的开建必然带来新一轮的上涨。 快报记者 尹晓波

楼市资讯

2月开卖楼盘:11家

快报讯(记者 尹晓波)楼市上市量将连续遭遇“低谷”。根据365地产家居网统计,选择在2月份上市推房的楼盘只有11家,与1月份相比,楼盘数量再次“缩水”,新开的楼盘全部来自于江宁和江北板块,其中江宁6家、江北5家,目前主城区尚无楼盘表示将会在2月份上市。

2月份的江宁板块除了颐和南园为联排别墅之外,其余项目都以小户型为主。比如:东渡国际青年城以38~54平方米小户型为主,亚都天元居主力户型在40~60平方米之间,合家春天开推30~50平方米的单身公寓,金陵天成预计在春节后推出一幢精装修酒店式公寓、主力户型50平方米,瑞瑞名邸也将推出一批65平方米户型的新房源。

另外,除了大华锦绣华城、天华绿谷等楼盘“老盘新推”之外,江北也有浦泰和天和明发城市广场两个纯新盘上市,两个楼盘户型从80平方米到130平方米不等,但价格尚未确定。

业主家园

神秘声音深夜响起

网友“hq-zhang”发帖:

我于去年11月28日搬进天地新城天枢座后,每天夜里被楼上莫名其妙的神秘声音搞得快崩溃了。每天晚上10:15左右、早上4:00~6:00,正在熟睡的我们都会被奇特的声音吵醒。这种声音就像人坐在带滚轮的椅子上滑动,特别刺耳,穿透力特别强。

为此事,我们向楼上及隔壁单元邻居反映,他们一个都不承认。经过多次确认,我认为制造这种声音的应该是楼上的某户人家。前不久的一天凌晨3:30,这个刺耳的声音又响起来了,我赶紧穿上衣服出去查看,可是楼上住户家一点灯光也没有。随后,我又向门卫反映,门卫也束手无策。17日晚上,我们见楼上住户家有人,就叫上保安一起去协调。谁知,楼上的住户跟我们争吵起来,不承认声音是他家制造出来的,并说他家有十多天没人住了。可是一天早上6:00左右,这种神秘的声音又将我们从沉睡中惊醒。我们都崩溃了,请问各位邻居,你们估计这是什么声音?难道制造者晚上不休息吗?

楼市花絮

楼盘广告“宅”老汉觉得“雷”

一块楼盘广告牌,运用了时下流行的网络语言,却引来了一些年纪大的市民的质疑,“这是啥意思?”

王家湾附近这块大型广告牌上,7个宋体大字“宅男宅女宅别墅”占据了显眼位置,市民老郑每天乘公交经过那里都会琢磨一番,这个广告词是什么意思。他今年已经五十多岁,与网络接触较少,“宅男宅女”这样的新兴词汇,他根本不明白其中的含义。有一次,他问邻座的大学同学,这是什么意思,对方滔滔不绝地说了半天,他还是一头雾水,大概听懂只言片语。“日本御宅族……热爱动漫、游戏……窝在家里不出门。”老郑怎么也想不明白这些和买房子有什么关系,而且在他想象中,整天窝在家里靠动漫游戏打发时间的年轻人,实在不算什么正面形象,“这不是骂人吗?”

记者就此询问了广告牌上留的热线电话,售楼处的工作人员解释“一个广告创意而已”。

(郑先生爆料奖30元)
快报记者 是钟寅

2010年楼市第二问: 现在能不能出手买房?

开发商玩起“拖字诀”,领了证不卖

“现在能不能买房子啊?”进入2010年以来,老百姓问得最多的就是这句话。南京市房产局昨天也公布数据,今年1月份南京市共有28家楼盘“领证”待售,但因为近期成交量低迷,一些“领证”的楼盘都迟迟未公开开盘时间,有的甚至直接表示“等到春节以后再卖”。

楼市低迷,开发商上市的热情还高吗?官方数据显示,截至昨天,1月份南京已有28家楼盘领了商品房预售许可证,“其中主城八区的只有9家楼盘,涉及到纯住宅的项目仅有3家楼盘”。

“28家楼盘,涉及到住宅的楼盘有25家,大部分位于江宁、江北等外围片区。”相关人士表示,统计这些“领证”的楼盘时发现,“楼盘虽然不少,但住宅房源偏少,总上市量只有1777套,总建筑面积19.67万平方米。”

来自南京网上房地产的数据显示,南京市商品住房日认购量近期也一直在200套左右摇摆,1月22日为186套、1月23日为217套、1月24日(截至发稿时)145套。成交量更是惨淡,1月1日~1月24日,南京市商品住房成交量为3149套,日均成交仅130多套。

业内人士表示,这个量基本和2009年1月份楼市偏冷的时候相当,表现出“楼市传统的1、2月份淡季特征没变”。

“现在上市卖房,不是好时机。”江宁一家楼盘早就符合了“领证”条件,但迟迟不办手续。这家楼盘的负责人说,公司初步决定于今年三四月份推出新房源,“反正现在房子不好卖,价格也很难涨上去,不如到春节以后再说了”。

同样,城中一家楼盘在1月15日就领了预售许可证,可是对买房人的答复是“还没开

盘,再等等”。另一家楼盘则先公开了办公房的房源,住宅房源也“压着”迟迟不“领证”。

记者了解到,近期销售明显放缓的河西板块,一些楼盘也纷纷采用了“拖字诀”,比如碧瑶花园、和府奥园、融侨中央花园、星雨华府等楼盘都表示,将在春节后的三四月份上市推出新房源。

“很明显,现在开发商不差钱。”楼市专家分析说,开发商去年赚了,资金不紧张,也没有必要赶在春节前跑量。

南京市房产局人士表示:“领证”条件,但迟迟不办手续。这家楼盘的负责人说,公司初步决定于今年三四月份推出新房源,“反正现在房子不好卖,价格也很难涨上去,不如到春节以后再说了”。

对于房地产市场现状,有专家认为“这是意料之中的事”。因为面对一系列的房地产调控政策,买房人的观望情绪已经形成,楼市现在又进入了新一轮的博弈周期。 快报记者 尹晓波

观点

该不该买房? 有需求就买

南京福舍投资顾问有限公司总经理史东认为,买不买房子一直是一个说不完的话题,2008年房价“低价”时没有购房的,现在都在后悔着,2009年房价“高位”时买了房的,都在担心今年房价会不会下跌。

“楼市永远存在一个矛盾:买了房的,都不希望房价下跌;没买房的,都希望房价快点下跌。但谁又能说得清房价的低点在哪里呢?”

他认为,如果是为了入户南京、结婚买房、小孩上学这样等不得的事情,该买房的还是要买,这就是所谓的自住型的刚性需求购房,而其他投资投机型购房,应该以自身资金情况来考虑。