

桥北优惠密集 珠江镇欲破万

江北楼市“贺岁档”两极化

美国学者屈菲尔有一个著名的“45分钟定律”:城市的规模取决于人们在其中移动的难易程度,即多数人不愿花超过45分钟时间在一次出行交通上。该定律说明,城市规模和最快交通工具的速度成正比。对江北楼市来说,交通的建设速度决定了跨江发展的速度。同处江北,而从桥北与珠江镇两边不同的市场情况,也正体现了这一定律。



漫画 俞晓翔

这边优惠频现 价格回落带动成交上涨

临近春节,全市约有近20家楼盘推出购房优惠,其中,江北楼盘有11家。在这11家楼盘中,桥北占到了9家,上个月底开盘的浦泰和天下为例,目前按揭贷款一律优惠50元/平方米,均价为6800元/平方米左右,旭日爱上城当前有100余套三期房源在售,给予购房一次性付款享受250元/平方米优惠,商业贷款优惠200元/平方米,而天润城、威尼斯水城、万江共和新城、江畔明珠广场

等也分别给予97至99折的优惠。

桥北的密集优惠与最近江北整体表现有所联系。记者统计后发现,2010年江北上市量仍然十分庞大,有望接近250万平方米,仅桥北上市量就逼近200万平方米。而1月江北商品住宅认购总量仅1950套、总成交量也只有1074套,月总成交量环比下滑了67%,而这已是江北楼市自去年11月以来,江北楼市的销量连续三个月下滑。但进入2月后,在众多优惠的刺激下,江北重新回全市销售排行榜首位。而桥北整体价格也回落到6000元—7000元/平方米。

不少购房者坦言,在桥北买房

的最大顾虑就是交通配套尚未完善。而对桥北利好最大的地铁3号线则在今年1月刚启动,由于施工难度较大、线路较长,地铁刺激作用的凸显还需一段时间。

这边酝酿破万 轨道黄金链上的珠江镇

相较桥北,珠江镇、顶山镇却传出了破万的呼声。为什么呢?

首先,土地市场上,自2009年下半年开始,珠江镇已集中推出多幅优质地块吸引了朗诗、金基等知名开发商。而市国土部门有关人士透露,今年江北,尤其是

珠江镇仍将大量推地,目前该区域已有60多万平方米地块进入土地出让预告程序,用地性质包括居住、商业、酒店式公寓等。

其次在房价上,以最邻近纬七路隧道出口的国信阅景龙华为例,国信地产营销客服部经理戴波告诉记者:“国信·阅景龙华200套左右的高层预计今年下半年推出,届时均价应保持在9000元—10000元/平方米。而2006年5月一期开盘,均价仅3000元/平方米左右”。纬七路通车后,国信地产旗下江北的另一项目——国信·自然天成也会由目前17000元/平方米上调到20000元/平方米左右。目前均价为8200元/平方米的通宇·林景雅园也打算在今年五六月推出二期时上调价格。

位于顶山镇核心地段的明发城市广场的售楼员告诉记者,项目预计三四月开盘,价格在8000元—10000元/平方米。

易居中国南京机构市场研究部经理王鹏表示,一般来看,投资者在江北楼盘的占比可达3至5成。从投资的角度考虑,一江之隔,河西房价已达20000元/平方米。纬七路通车后,珠江镇的房价必然会上涨。“相比较为拥挤的桥北,珠江镇、顶山镇将成为江北未来的一个新兴住宅区已成不争的事实。” 快报记者 葛九明

»江宁播报

高价房卖不动了 1月江宁交易量创四年最低

去年12月还屡屡爆出新高价、交易量高达16万余平方米的江宁楼市,在1月斗转直下,仅卖了8万平方米住宅,环比降幅超过五成,更创下近四年来的最低。

数据显示,刨除定销房,1月江宁商品住宅成交量为8.09万平方米,环比2009年12月的16.49万平方米降幅0.94%。另据统计,2007年1月的成交量为1552万平方米,2008年1月成交量为1783万平方米,2009年1月成交量为18.47万平方米,今年1月的交易量仅有历年同期的一半左右。

此外,1月江宁成交均价为7323元/平方米,比去年12月的7385元/平方米价格略有下降。

易居中国市场研究部经理王鹏分析,价格是调节市场供需量的主要杠杆,成交量变化又总发生在价格变动之前。成交量下降后,价格必定会出现一定下滑。

目前江宁大学城区域受到地铁南延利好影响,开发企业纷纷推出房源。东方龙湖湾可能在四五月推出普通住宅;万裕龙庭水岸也有可能在五六月推出新房源;文鼎雅苑的南园组团将在4月入市;而江苏融侨在江宁的新项目,融侨·世家也有望在五六月入市。此外,九龙湖区域的金域蓝湾、骏景华庭等楼盘也有望在上半年开盘销售。 快报记者 杨连双

苏宁环球 SUNING UNIVERSAL

辞旧迎新 豐滿天潤

钻石户型71.01m²两房
新春有礼价 总价42.8673万
(14街区35栋105)

恭祝 20000 户天润城业主欢度佳节、新春快乐!

D2
建筑面积约71.01m²
两房两厅一卫

苏宁环球购物微笑服务月
三“喜”临门 惊喜回馈
虎年报春

天润城 | **丽河名校园**

58579999 · 58491111

天润城专线看房班车: 广州路苏宁环球大门口 → 湖西路苏宁环球购物中心广场 → 大桥北路天润城售楼处
发车时间: 上午 8:00 下午 14:00

2010虎年新春·苏宁环球 购房微笑服务月

老业主介绍新客户新春三重礼

- 1、老业主介绍新客户成功买房好礼;
- 2、新客户成功购房享惊喜优惠;
- 3、老业主介绍购房或购房以上者,即有机会获得金砖六条。

活动时间: 2010年2月1日—2010年2月28日
详情请见售楼部公告