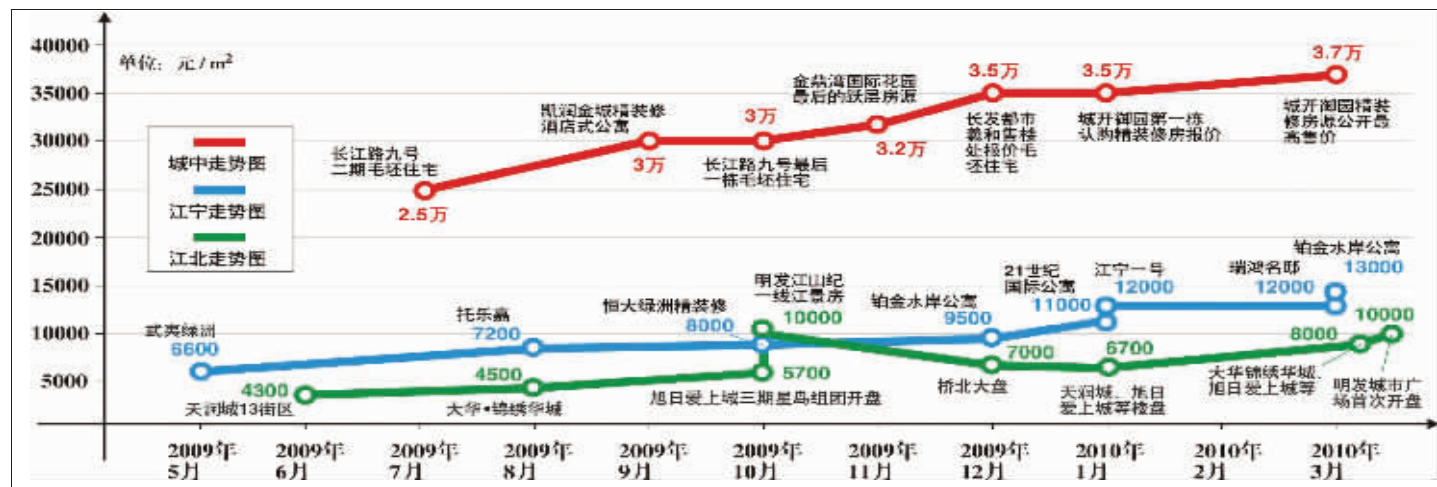


两周时间南京房价大涨几千元 三大板块共奏春季涨价三部曲

楼市乍热



制图 李荣荣

3月20日那个周六,江北、河西、城南等多家楼盘被普涨1000-1500元/平方米;3月27日的这个周六涨势仍不可阻挡。

去年春天的故事,似乎在这两周内突然“复苏”。

城中、江宁、江北是这一轮最具表率力的涨价板块。他们以高低不同的涨幅为阶段共奏南京春季涨价三部曲。(金陵市)记者深入探访,为你解读房价最新走势。

城中[关键词:领涨] 相较高点,今年再涨7000元/m²

3月20日,城开御园报出最高3.7万元/平方米的天价,比去年城中最高3万多元/平方米的价格高了7000元/平方米。城中是本轮涨价中最早开始的。

早在去年年底,开发商就开始为新一轮的涨价造势。刚过完年,业内传出一条惊人消息:位于凤凰西街的某楼盘400多套房源已有2000多人排队。传闻让购房者异常紧张,不少人都通过各种渠道找关系,希望能“抢”到一套房。因此,城中开发商底气更足了,不久长发都市雅和就传出改为精

装修交付,价格传闻也变成了4万元/平方米以上。随后,长江路九号传出新房源精装修标准将超过6000元/平方米,业内预测价格将稳超4万元/平方米。在各种传闻影响下,人们对城中房价的预期越来越高。

3月20日城开御园推出64套房源,均价约33万元/平方米,最高37万元/平方米。其他楼盘也有了具体动作,长发都市雅和接受预订,在4月中旬开盘;凯润金城计划在4月推出最后一栋酒店式公寓,预计均价32万元/平方米,最高接近4万元/平方米。

江宁[关键词:等万科] 数月捂盘,只为集体过万

从春节后至今,今年将有300万平方米上市的江宁,新房源寥寥。

因为没有新房源,2月江宁仅成交315套,创下5年来最低,仅相当于同月江北成交量的1/3。

百万上市量,瞄准了封盘三年的金域蓝湾。3月20日,金域蓝湾售楼处公开,购房者来势汹涌。金域蓝湾的预期价一升再升。虽然开发商不置可否,但坊间已将其均价从1.1万-1.2万元/平方米涨至1.5万-1.6万元/平方米。

受此影响,江宁一批准备新推房源的楼盘纷纷调高价格。在三山百家湖板块,均价早已过万的21世纪国际公寓、江宁1号、瑞鸣名邸销售均价1.2万元/平方米以上。与万科金域蓝湾同处九龙湖板块的楼盘,因万科1.5万-1.6万元/平方米的预期价格,也做好万准备。新盘骏景华庭、宝润九龙湖项目的预计房价都在1万元/平方米以上,还有四栋房源待售的恒大绿洲,也把价格标尺瞄准了金域蓝

湾。有传言将在4月底新推房源的大学城楼盘东方龙湖湾,房价也初定在1.1万-1.2万元/平方米。不过开发商否认了这一传言,目前价格还在制定中。

上个双休(3月27日、28日)两天,金地自在城、明发新城广场均价过万且销售率良好,让大多数江宁楼盘也有了涨价的底气。一位江宁开发商直言,日后南京城市格局向上海看齐,江宁将是最繁荣的城市中心之一,房价理由由低位徘徊。

江北[关键词:青奥利好] 半年不到,5000元/m²到1万元/m²

3月27日,明发城市广场开盘现场,一位销售经理难抑感慨:能顺利开出这个价格,这在江北真的是个奇迹了。

其实短短几天前,江北已上演了多个“奇迹”。3月20日,大华锦绣华城开盘,均价8500元/平方米,据附近楼盘销售负责人告诉记者,当天接近傍晚,价格又上调了。而当天记者联系大华锦绣华城销售负责人询问真实价格时,其闪烁其词,连声表示低调,并告诉记者销售率仅40%左右。下个月,大华锦绣华城又将推出100套左右房源,这次均价直接喊到了9500元/平方米。

时隔一天,桥北的主力楼盘开盘积极回应,先是旭日爱上城加推100多套房源,均价达到8200元/平方米,推出第一天就售出30多套。而后,苏宁地产也在酝酿提价。沉寂许久的万江共和新城悄然推出二期小高层景观现房,均价冲高达12000元/平方米。而与万江共和新城仅一路之隔的山水云府,这里的均价一直维持着10000元/平方米左右。

就在这些楼盘频频提价时,明发城市广场的销售人员

正紧张准备开盘。开盘前一天晚上,记者得知了明发城市广场售楼处已有不少人在排队。3月27日上午,记者来到开盘现场时,尽管已将近10点,但仍有两百多人排队。江北迎来了久违的排队买房,江北房价也在此时真正冲高。

江北楼盘何以在短时间里纷纷喊涨?开发商无一例外地提到了青奥会的利好。3月16日,南京地铁部门传出利好:地铁3号线、1号线西延线、12号线三条过江线和机场轻轨建设将全面提速,力争在2014年青奥会前建成通车。这比原计划整整提前了1年多时间。按捺了三天时间后,早已蠢蠢欲动的江北开始全面喊涨。

本报道采写 快报记者 孙洁 杨连双 文涛 葛九明

房价亢奋被指“人为导演”

开发商对政府解释“没大涨”

从3月20日江北、河西、城南等多家楼盘“普涨”1000-1500元/平方米后,这些楼盘就挨个受到了南京房管部门的调查。但记者获悉,开发商对政府部门解释是:他们并没有大幅涨价。

样本一:江北楼盘7000元/m²涨到8500元/m²
涨价真相:洋房和公寓会一个价吗?

大华锦绣华城自从要推出8500元/平方米的新房源伊始,就宣称是“法式花园洋房”。记者发现,这批房源和此前7000元/平方米的房源并不一样,“花园洋房”一共只有8层(带电梯),而且号称前后有两个花园景观,而7000元/平方米的则是“法式领秀高层”,两者从户型、得房率等均有差别,花园洋房品质明显比高层公寓要高出一筹。“如果说有涨,也是涨了,但肯定没有1500元/平方米这么夸张。”业内人士如是说。

样本二:城南和河西酒店式公寓涨1000-2000元/m²
涨价真相:酒店式公寓政策“有变”

城南雅居乐花园和万达西地酒店式公寓分别被曝涨了2000元/平方米和1000元/平方米。

官方解释是:这次开的是楼盘的中央位置楼幢,而之前开的是临街位

置,自然不是一个价。但记者了解到,真实的原因是今年初出台的“65年酒店式公寓可能要按商用对待”的政策有变,目前楼盘的销售人员已对购房者肯定:已经争取到民用的水电气。如此一来,此前停滞在1.5万元/平方米的价格自然向2万元/平方米的住宅靠拢,价格补涨。

样本三:城中楼盘“破三冲四”
涨价真相:只有小户型好卖

城中城开御园,精装修房达到3.3万-3.7万/平方米,被看成是城中房价“破三冲四”的代表。然而城中房价是否能“冲四”呢?这家开出这么高的价位是否真像售楼小姐所介绍的“80平方米两房只剩4套”那样紧俏?

开盘10天后,记者查阅南京网上房地产,发现该楼盘一共5幢楼,此次仅开出了2幢楼,一共有64套,80多平方米的户型只剩了3套,不过一共也就16套;而其余大部分户型可就算不上“抢手”了。48套“大户型”认购量为10套,销售率20%,由于其总价高,也属正常,但肯定不能说明南京购房者普遍接受了3.3万-3.6万/平方米这样的城中房价。

可能导致有价无市

记者发现,几乎所有的涨价楼盘,除了明发城市广场外,每次推出的房源都只有几十套或者一百多套,罕有超过200套的。而推出几十套卖完后,不到一个月又有开盘计划,显然按照工期,同一批建设的房子被人分为成

了好几拨开盘。 捂着一大半的房子不开盘,只开几十套一百套造成市场供不应求以拉升房价,这几乎成为今春楼市各家开发商心照不宣的秘密,但这也导致楼市成交明显萎缩。截至本月29日,南京网上房地产显示的商品房销售量为:成交9595套,共计98万平方米;而去年一季度,南京房管部门公布的商品房成交量达到16390套,188.5万平方米,是今年近两倍。

一位业内人士表示:如果南京楼盘继续捂盘涨价,将把楼市推向一个有价无市的境地。这样的情况下“高价”涨上去快,跌下来也容易,会导致楼盘后期销售速度放缓。这个道理大家都明白,只是没有开发商愿意卖便宜。随着4-5月开盘潮的到来,房源紧缺的现象肯定会缓解,楼市近期大涨只是加速了今年的房价“见顶”,绝不是意味着今年会一直这么大幅涨下去。

别上尾盘涨价的当

“不要轻易上当。大多数把价格涨到奇高的楼盘,多以尾房居多。尾盘涨价,是为做价格标杆,目的不是一定要人买。”南京市房地产协会副会长胡光辉直言,他观察到,标到高价以后的楼盘,销售量会立即受到相应影响。当然尾盘并不是特别在乎。买不买随你,反正就这么几套了。所以,个别楼盘涨价,尤其尾盘涨价,只是个案,不能视为普涨,老百姓买房还是要根据自己的情况实地分析。

南京春季房交会明日开幕

50余家楼盘参展,金岩石现场解析楼市投资法则

明天上午9点,“2010中国南京(春季)房地产商品交易会”(以下简称“2010春交会”)将在南京国际博览中心举行。展会历时四天。据了解,本次春交会共有45家房企、50余家楼盘参展,参展房源累计上市量高达500万平方米,仅新盘就有130万平方米。此外,春交会承办方还特别准备了12场市民课堂为购房者买房投资指南。国金证券首席经济学家金岩石也将在明天下午抵达现场,为南京市民奉上一场《卧虎藏龙——2010楼市·股市投资新思维》的讲座。



去年春交会吸引了许多买房人

关键词:优惠
部分楼盘现场推出购房优惠

房源上市量小,导致今年一季度江宁、河西、城中等多个板块出现无房可买的局面。截止到3月底,全市存量房源仅2.2万平方米。伴随着春交会的召开,始于4月的楼盘上市小高峰也将如期而至。

据了解,2010年春交会共吸引了45家房企、50余家楼盘参展。据组委会统计,除了提供丰富的新房源外,部分楼盘还为买房人准备了购房优惠。

金地自在城在春交会期间,将对在展会现场购房的市民给予最高总价3.5%的购房优惠。高科置业旗下的新城邻里、城品城两个楼盘也在现场推出1%的折扣优惠。

另一部分楼盘则为市民准备了精品礼物和现场活动。携新盘御江

金城亮相的五矿地产将在现场派送展位布置的装饰水晶,首次参展的大吉地产将为观展市民准备一场瑜伽表演等。此外,中介品牌我爱我家、中广置业、满堂红等将为市民带来大量二手房和学区房房源。

关键词:新盘
17家纯新盘首次亮相春交会

南京本土品牌房企栖霞建设、苏宁置业、亚东建设、雨润地华、城开集团、高科置业、中北地产等依然携名盘参展春交会。而众多外地品牌房企如万科地产、金地集团、仁恒地产、万达地产、五矿地产、融侨金辉、宋都集团、盈嘉地产、明发集团等也纷纷亮相。本地大鳄与外地品牌的无形角逐成为本届春交会的一大看点。值得一提的是,除了口碑良好的苏宁睿城、星雨华府、城开御园、城品城、新城邻里、融侨中央花园、宋都美域、万达广

场等在售楼盘现场推介,一批新盘也将在春交会上与市民见面。组委会统计,包括紫金东郡、五矿御江金城、融侨世家、万科金域蓝湾、栖霞、仁恒G53公寓、中北G44、亚东观云国际等在内17家纯新盘将在春交会上首度亮相。

“新盘整体体量将达到130余万平方米,这批房源将成为2010年南京楼市第三季度供应主力。”南京市房地产协会副会长胡光辉认为,作为展示项目,不少楼盘将通过春交会试探购房者虚实,买卖双方在本次展会上的反应,可能暗示着未来1-1.5年楼市的走势变化。

关键词:金岩石
教你楼市股市投资新思维

胡光辉还透露,2009年春交会上,赵晓和哈继铭的到来吸引了很多专家和业内人士。今年的“2010

宏观经济与房地产展望高峰论坛”,组委会将邀请国内知名经济学家、国金证券首席经济学家金岩石发表演讲。

在经历过2009年房价飙升之后,2010年的房地产走势如何?宏观经济层面的变化是否对房地产的发展产生影响?近期频繁的调控政策和开发商肆意涨价之间有何样的矛盾和联系?金岩石在本次高峰论坛的演讲主题是“卧虎藏龙——2010楼市·股市投资新思维”,现场剖析楼市投资新思维。此外,演讲后,在场的听众嘉宾还可与金岩石进行交流互动。

除了金岩石博士的专业性演讲,活动承办方也策划了一系列“市民大课堂”活动。讲座内容涉及轨道交通、税费缴纳、购房合同、地铁楼盘、学区房、次新房等,从市政规划到购房流程等方面给予指导和帮助。快报记者 杨连双

»活动贴士

保障房展览:在2010年春交会现场将举行“保障性住房建设展览”,通过丰富的图文资料多角度全方位展示城市保障性住房建设所取得的突出成绩。

全民健身秀:2010春交会主办方特别策划了“春动南京——迎接青奥会”的全民健身秀。春交会期间,展馆内专门设有各种健身设备。

冷餐会:2010年春交会组委会首次邀请知名餐饮公司在展会现场举办为期4天的冷餐会,服务前来观展的市民。

中国·南京(春季)房地产商品交易会

展览地点:河西南京国际博览中心(河西奥体南约2000米或地铁无通站一号出口下)

展览时间:2010年4月1日-4月4日(8:30-17:00)

通宇·林景雅园
Graceland

有起伏,才更有味道

离隧道口很近
离老山更近

全生态·纯坡地·高品质

通宇·林景雅园,25万平米坡地山景洋房,不仅占尽山景天然优势,更在小区规划上独具匠心,四季如春,缓坡美宅——有起伏,才更有味道。

纬七路过江隧道5月份即将通车,回家的路,近在咫尺。

一期未正式亮相,便瞬间售罄;二期87-131㎡各类房源开始接收预约,一期未能拥有,二期岂容错过!

江苏农垦 | 通宇地产 | 58283888 58283988 | 隧道口·老山南/25万平米坡地山景洋房

[4月1~4日,相约房展会]

项目地址:浦口区珠江镇泰山路(江浦高邮中学北侧) | 接待中心:浦口区江浦街道文苑东路38号(原业园酒店西侧) | 开发商:江苏通宇投资有限公司 | 景观设计:加拿大ALD景观规划设计事务所 | 建筑设计:南京青第二建筑设计院