

江北房主试探性涨价遇买家冷脸

10月29日,江北珠江镇附近接连拍出两块高价地,楼面价分别高达7411元/平方米和7813元/平方米,地价居然与附近楼盘当前的售价差不多。根据其地价成本,业内推测其售价将高达1.5万~2万元/平方米,届时周边房价恐将随之上涨。推高周边房价的“地王效应”似乎难以避免。

高价地会推高江北房价吗?近日,新拍地块附近小区部分房主开始试探性涨价,但购房人对此丝毫不“感冒”,价格调高后的房源无人问津。

都是高价地惹的祸

11月2日,江北某中介公司的经纪人小陈非常高兴,因为他跟进的一套房眼看就要成交了。“几个买主都想要,基本上十拿九稳。”他所说的这套房子是位于珠江镇的国信阅景龙华,临近纬七路过江隧道,是新拍地块的邻居,面积101平方米的小高层毛坯房,房主报价为净得80万元,单价7920元/平方米。“包括税也只要8000多元/平方米,只比新拍的地价贵一点。”小陈显得信心满满,这个区域房价必然上涨,现在买入是好时机。

可当晚的交易并不顺利。房主受新拍地块价格影响而临时加价,要求净得82万元,结果原本想当天签约的购房人不接受。“这两天成交的都是按原来谈好的价格签的,

因为拍了新地价就涨价不现实。”友邦置业浦口区域经理李静介绍,高价地出现后,江北房主的心态主要有两种:一是比较冷静的,依然按原价卖房,陆续有成交;二是试探性调价的,目前还没有成交的。

我爱我家浦珠北路店店长许翔说,高价地出现后,周边二手房价并没有出现明显变化。受调控政策影响,近期观望者在增加,高价地并未改变这种大趋势。据365地产家居网统计,近期江浦几个二手房小区的价格波动不大,国信阅景龙华挂牌价8170元/平方米,海都嘉园挂牌价8259元/平方米,碧云山庄挂牌价8760元/平方米,钱塘望景花园挂牌价8316元/平方米,各小区挂牌价环比涨幅在2%以内。

首次置业者占七成

“高价地出来了!江北的房子以后要卖两万元一平米了!”近期类似的炒作和宣传屡见不鲜。前不久刚开盘的江北某楼盘传言已经封盘,新房源将涨价;另一个附近的楼盘称新一批房源价格将由现在的8000多元/平方米调整为1万元/平方米以上……

“这只是开发商的营销手段,他们可以涨价,但能不能卖掉就是疑问了。”友邦置业浦口区域经理李静指出,连续性调控政策出台后,江北购房人的结构已经发生了很大的变化。到江北买房的人群中,投资需求基本上没有了,受二套房贷款政策的影响,改善型置业者也减少至不到三成,绝大部分是首次置业者,占了七成多。“主要购买人群决定了高价地的影响很有限,因为价格高了他们根本承受不起。”他说,目前江北需求量最大的房源是总价60万元到70万元之间的,首次置业者

的经济实力相对有限,通常首付都要东拼西凑,哪怕首付提高几千元,对他们而言都是不小的压力,因此涨价只会让他们买不起房。如果开发商联手涨价,二手房业主跟进的话,只会有一个结果:房价居高不下,成交量跌入冰点。

对于高价地的影响,许翔也认为影响有限。他说:“高价地出现前,我们预计江北房价将开始下行调整,现在可能短期内不会降,但调控一旦长期持续,江北房价下调依然无法避免。”他透露,当下到江北买房价格还是比较好谈,不必担心房主涨价。

南京网上房地产数据显示,11月份以来,南京二手房成交量开始明显下降,11月1日成交172套,11月2日成交281套,11月3日成交209套。日均成交量只有200多套,与10月份高峰期日均成交四五百套相比降幅超过了一半。

快报记者 文涛

»相关链接

浦口高价地周边小区一览

江北连出两块高价地后,《淘房》联手友邦置业搜集了地块周边小区的最新行情,供购房者参考。

1. No.2010G40地块:浦口区七里河西侧,临江路以西(东至临江路,西至望江路,北至兴隆路,南至天浦路)

小区名称	挂牌均价	主力房源面积
城南新村	约7500元/平方米	80-125平米
康华小区	约7500元/平方米	60-120平米
海都嘉园	约8500元/平方米	70-140平米
阅景龙华	约8500元/平方米	89-147平米
揽月山庄	约7500元/平方米	70-130平米

2. No.2010G41地块:浦口区七里河西侧,临江路以东(东至七里河,西至临江路,北至现状,南至镇南河路)

小区名称	挂牌均价	主力房源面积
珠泉花园	约8000元/平方米	82-153平米
浦珠花园	约8000元/平方米	62-146平米
缔景名苑	约10000元/平方米	100-148平米
鼎业花园	约8000元/平方米	57-140平米
东门小区	约8000元/平方米	53-99平米
新理想家园	约8000元/平方米	86-240平米

好邻居房产

品牌企业
专业城北
值得信赖



业务员 50 名 51921792

资质证号:000706 解决疑难问题,现房抵押贷款。总公司地址:中央门和燕路3号 聘 业务员 50 名 51921792
现金收购各类城北住房、门面,看中即定! 免费上门评估,三天包售 电话:025-51738515

下关区

金陵小区	6/6F 75 ² m ² 精装南北 72.8 万 68692090	安怀村小区	1/7F 66.5 ² m ² 交便生活 91 年房 有环院环境好 72 万 68935136	黄家圩地铁口	5F 42 ² m ² 南北全明精装 41.5 万 68356552	太平村	1F 47 ² m ² 精装修 2 室 1 厅全明 院子 80 平 38.5 万 68692099	胜利三村	2/3F 29.7 ² m ² 简装 22 万 15150588115	艺郡临枫	3/10F 87 ² m ² 精装送设施 800 万 85565908				
小市新村	4/7F 109 ² m ² 精装拎包住 98 年 房带车棚 119.8 万 85635935	迈皋桥地铁口	3/7F 48 ² m ² 2 室 1 厅装修 96 年 房 65 万 68692091	幕府佳园	2/6F 118 ² m ² 3 室 2 厅精装 东户 双边户 148 万 68159710	红山地铁小市	4/6F 55 ² m ² 双南全明学区 房价优 61.6 万 68356552	兰庭雅苑	2/6F 93 ² m ² 二期 新空毛坯 中间户 132 万 15150588115	兴贤佳园	1/6F 70.36 ² m ² 精装送地下 83.5 万 15150588115	尧安新村	1/6F 58 ² m ² 精装送设施 25 万 85565908		
中央门和燕园	1/7F 63 ² m ² 装修 98 年房 地势好 74 万 85635935	和燕园	4/7F 63+3 ² m ² 2 室 1 厅 精装小区中心 83.5 万 68692091	五塘广场旁	3/7F 64 ² m ² 南北精装 2000 年 正规小区 72.5 万 68159710	黄家圩地铁口	6/7F 58 ² m ² 简装 双南 67 万 68356552	近皋桥地铁口	4/5F 63 ² m ² 09 精装双南 3 室 1 厅 63.5 万 68692070	月苑小区旁	3/6F 71 ² m ² 价值 3 1 室 1 厅 71 万 15150588115	月苑小区旁	3/10F 87 ² m ² 精装送设施 80 万 85565908		
中央门小市街	5/6F 45 ² m ² 双南 2 室 1 厅 地势好 39.8 万 85635935	红山路	2/7F 66+3 ² m ² 2 室 1 厅 精装 8.5 万 68692091	幕府佳园	2/7F 63 ² m ² 2 房 1 厅 68159710	滨江西苑	2/7F 63 ² m ² 精装南北 68692091	南塑新村	3/7F 67 ² m ² 精装南北交通 78 万 68356552	月苑小区旁	3/6F 71 ² m ² 价值 3 1 室 1 厅 71 万 15150588115	兴贤佳园	1/6F 70.36 ² m ² 精装送地下 83.5 万 15150588115		
五塘新村	6/6F 58 ² m ² 精装拎包住 包带 户口 57.5 万 68635935	恒盛嘉园	2/7F 66+3 ² m ² 双南一北装修送设 8.5 万 68692075	幕府佳园	2/7F 90 ² m ² 双南一北装修送设 116.8 万 68159709	安怀村	2/7F 52 ² m ² 南北全明装修 60 万 68159709	星河翠庭	2/7F 100 ² m ² 双南一北装修送设 160 万 68159709	月苑	4/7F 82 ² m ² 新房 精装 98 万 68356552	月苑	1/6F 70.36 ² m ² 精装送地下 83.5 万 15150588115		
仙鹿雅居	2/18F 88 ² m ² 双南新空高架小区 145.5 万 净 68692075	中央门 09 年房	4/7F 64 ² m ² 2 室 2 厅 阳台婚 73.3 万 68692091	幕府佳园多套	8/11F 120 ² m ² 双南精装送设 地铁口 140 万 68159709	红山路	2/7F 63+3 ² m ² 双南一北装修送设 116.8 万 68159709	月苑	4/7F 82 ² m ² 新房 精装 98 万 68356552	月苑	1/6F 70.36 ² m ² 精装送地下 83.5 万 15150588115	兴贤佳园	1/6F 70.36 ² m ² 精装送地下 83.5 万 15150588115		
五塘广场旁	6/6F 49 ² m ² 精装 2 室 1 厅 地势好 49.5 万 68692075	汽轮六村	5/7F 63+2 ² m ² 双南 8.5 万 68692091	安怀村	2/7F 63+2 ² m ² 双南 1 80 万 68159709	星河翠庭	2/7F 52 ² m ² 南北全明装修 61.8 万 68159709	星河翠庭	4/7F 42 ² m ² 精装环境佳 98 万 68159709	月苑	4/7F 82 ² m ² 新房 精装 98 万 68356552	月苑	1/6F 70.36 ² m ² 精装送地下 83.5 万 15150588115	兴贤佳园	1/6F 70.36 ² m ² 精装送地下 83.5 万 15150588115
中央门	2/7F 108 ² m ² 双南 3 房 2 厅 6.5 万 68692075	月苑	1/7F 74+40 ² m ² 2 室 2 厅 8.5 万 68692091	中央门北站	5/7F 144+5 ² m ² 2 室 1 厅 地势好 50.8 万 68692075	依山郡	1/7F 64+8 ² m ² 南北全明 0.6 万 68692091	月苑	4/6F 87 ² m ² 新空 双南 地铁口 87 万 68833809	月苑	2/3F 29.7 ² m ² 简装 22 万 15150588115	月苑	1/6F 45+6 ² m ² 婚装 87 万 68692098	月苑	1/6F 45+6 ² m ² 婚装 87 万 68692098
中央门北站	5/6F 34+5 ² m ² 双南 2 室 1 厅 8.5 万 68692075	月苑	5/7F 70 ² m ² 2 室 1 厅 8.5 万 68692091	恒盛嘉园	1/6F 67.5 ² m ² 2 室 1 厅 南北 83.5 万 68159706	月苑	3/7F 67.5 ² m ² 2 室 1 厅 南北 83.5 万 68159706	月苑	1/6F 39 ² m ² 精装 44.5 万 68692075	月苑	2/3F 29.7 ² m ² 简装 22 万 15150588115	月苑	1/6F 45+6 ² m ² 婚装 87 万 68692098	月苑	1/6F 45+6 ² m ² 婚装 87 万 68692098
安怀村	6/6F 50 ² m ² 南北 2 室 1 厅 地势好 6.5 万 68692075	月苑	5/7F 70 ² m ² 2 室 1 厅 8.5 万 68692091	中央门北路	5/7F 70 ² m ² 2 室 1 厅 8.5 万 68692091</td										