



B62

现代快报
生活艺术家

一起迎来调控以来最好的购房时机

对于一场球赛来说,上半场固然不是决定胜负的关键,但上半场的表现将直接影响球员们的信心以及下半场的表现。如果把楼市比喻成赛场的话,那么,2012年的楼市已经进入了上半场的尾声。等待着中场的哨音,我们迎来了一个调控以来最好的购房时机。

现代快报记者 杜磊

理由1 房价触底欲反弹

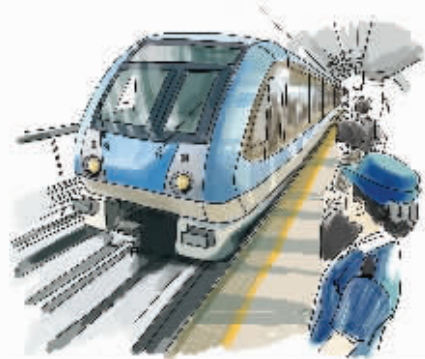
观察市场可以发现,刚需房源是上半年市场的绝对主角。其热销自然离不开楼盘的合理定价。“拼价格”成为今年楼市上半场的关键词,降价声此起彼伏,特价房层出不穷。

先是位于仙林湖板块的万科金色领域和保利罗兰香谷比拼价格,两个品牌盘互相瞄着价格推房,保利的均价也一度从万元之上回落到“8”字头起售。此后,位于江北的融侨观邸和中海凤凰熙岸也拉开了价格战。首次在江北亮相的中海凤凰熙岸以“7”字头开卖,创造出30秒卖一套房的纪录。其邻居盘融侨观邸为了堵截中海,更是抢在其开盘前将价格从万元之下降到了8300元/㎡,降价

幅度高达2500元/㎡,也获得了热销。

从板块上来说,泰来苑将江北房价拉到“6”字头,江宁的华菁水苑则将板块房价回到“7”字头,以天润城、旭日华府、保利梧桐语、金地自在城为代表的各板块刚需盘都凭借合理的定价成功吸引了购房者出手。

与此同时,不少均价在万元之上的大盘也都调整了姿态。天正天御溪岸的均价回调至万元以内,中海凤凰熙岸的价格也一度微降,而在江宁喊出“河西价”的骋望骊都也低调地频推价格在9000元/㎡左右的特价房。在房企们共同的低调之下,不少楼盘已经提前完成半年甚至是全年的销售任务。



漫画 俞晓翔

理由4 规划缔造潜力股

与此同时,2012年南京楼市在交通规划上也迎来了多项利好,多条交通线路有了实质性进展,其直接受益者就是沿线的楼盘,对于购房者来说,这些楼盘凭借目前的低位以及未来的交通利好而成为具有高性价比的潜力股。

5月底,南京地铁发布了《宁句城际交通工程可行性研究报告招标公告》,宁句城际轨道起于地铁二号线马群站,经过麒麟镇、汤山至句容,最快将于明年开工建设。宁句城轨建设提速的直接受益者便是沿线的楼盘。在这些楼盘中,位于麒麟板块的东郊小镇在5月底推出的230套“小小家”产品,均价比前期高出500元/平米,仍然获得了8成热销。位于同一板块的宇业东方红郡在6月初推出的房价也略有提升,去化率也超过七成。虽然房价上涨,但购房者的追捧并未受到影响。而位于句容黄梅镇的碧桂园凤凰城更是凭借低廉的折后均价获得大批购房者的青睐,几乎每周售楼处都门庭若市。“看好未来地铁带来的楼盘升值潜力”,现场有购房者直言。

同样迎来交通利好的还有江北、江宁、城北、城南等多个板块,这主要是受益于地铁三号线以及十号线、宁天城际一期工程的利好。就在6月初,南京地铁三、十号线、宁天城际一期工程部分标段车站安装监理项目招标正式启动,并预计将在2014年6月底前试运行,这将为沿线楼盘带来巨大利好。

其中,地铁三号线北起京沪普速铁路林场站,南至江宁区的秣周路站;作为过江线路的地铁十号线东起既有一号线安德门站东侧新建安德门站,西至浦口区城西路站;宁天城际一期工程,则南起大桥北站,向北沿大桥北路、泰冯路、江北大道和金江公路至金牛湖。建成之后,尚未有轨道交通的桥北及六合区域的各家楼盘将成为实质性利好的最大受益者。

理由2 利率打折兼降息

今年以来,信贷政策开始呈现逐步松绑的趋势,首套房95折甚至9折利率相继出现。4月份更是首次出现个别银行提供85折首套房贷利率的案例,虽然申请的限制条件不少,但其释放的信号意义却让购房者看到了曙光。

事实上,到了5月底,已经出现多家银行提供85折优惠利率,利好进一步放大。

而更进一步坚定购房者信心的则是央行决定从6月8日开始降息,这是自2008年12月以来,近三年半的时间内央行首次降息。相应地,贷款利率也有所下调,这为购房者带来直接利好的同时,也被视为整个金融层

面的放松信号。

事实上,伴随着降息,南京已经有多家银行都表示无条件为合作楼盘的购房个人提供85折的首套房贷优惠利率。降息以及85折首套房贷利率的全面开花,无疑使购房者迎来了今年以来最好的房贷政策时期。

提到购房成本的节省,年前就在四处看房的戴先生感触颇深,“现在置业顾问承诺我只要买房就一定能享受到85折的首套房优惠利率,这在年前根本就不敢想。”按照戴先生100万元的房贷计算,贷款30年的话,与年前首套房贷执行的基准利率相比,综合下来能够为戴先生省下30多万元的总还贷额。

理由3 上市庞大现房多

在央行降息、多盘热销等利好刺激下,近期楼市一直处于火爆的状态。这也为开发商注入了一剂强心针。仅6月前两周,南京的上市量就在1200套左右,而第三周更是冲到1861套,创上市量新高。就在上周六,南京新建商品住宅的认购量达到了591套,创下南京楼市实施“限购令”以来的单日最高。

连一些久无动静的老盘也按捺不住突击开盘,位于江宁的金王府上周突然开盘,这是该项目时隔2年之后首次开盘,推出的160套房源当天去化 8

成。同样,江宁板块酝酿了3年之久的河定桥新盘同曦青春水岸以及沉寂了1年多的百家湖新盘怡湖华庭澜郡都不约而同地选择在上周推房。此外,万科金域蓝湾在时隔4个月后又推出了17号楼的新房源,主力为78㎡和90㎡的刚需户型。除了江宁以外,江北板块的荣盛花语馨苑、兴地美利广场等刚需盘也为上周的认购量做出了不少贡献。

据统计,6月份预计的上市房源量将达到5200套,比之前两个月的推房量都要高。房源的“井喷”上市意味着购房人在选房上将享有更大的自由度。

对于购房者来说,尤为利好的一点是,在历经两年多的调控之后,很多楼盘销售迟滞,不少房源都从期房熬成了准现房乃至现房,甚至有些新盘一推出就是准现房,近期购房的李先生直言现在的房子性价比更高。

