



江北抢客战最具看点
漫画 张冰洁

桥北房价触及“天花板”

“最近在桥北看房,看了一圈觉得房价都在涨。”小张很郁闷,江北有的楼盘3个月就涨了近800元/平方米,眼看就快过“9”奔“万”了。

□现代快报记者 周彤

少数房源破“9”过万

“桥北不少楼盘从今年上半年就开始涨价,近期更是加大了涨价的幅度,尽管目前均价还是8000多元/平方米,但是也有楼盘已经将价格拉到9000元/平方米以上。”有熟悉江北行情的业内人士告诉记者。

记者注意到,两年来首次推新的万江共和新城,6月底的价格还是“6”字头,而本月底推出新房源的价格就已经达到7800元~8000元/平方米,每平方米上涨近千元。8月份曾将小户型卖到9100元/平方米的旭日山城也将在本周推新,从网上房地产的预售方案来看,最高价已经由上次的9228元/平方米涨到了9438元/平方米,最低价也由7518元/平方米调整到了7638元/平方米,同时均价也上涨了200元/平方米左右,由8601元/平方米涨到了8807元/平方米。此外,威尼斯水城即将推出的新房源御江天下,作为目前江北比较稀缺的江景房,从网上房地产的价格来看,最高价已经过万,达到了10710元/平方米,不过均价还维持在江北主流的“8”字头8885元/平方米。

总价72万已是天花板

尽管有房源破“9”过万,但是那还是一小部分,并且都带着试探市场的性质。有业内人士表示,“开价‘9’字头事出有因,或者因为尾盘现房销售,如明发城市广场;或者因为房源面积较小,如旭日山城;或者因为景观稀缺,如威尼斯水城。”但是说到底还是因为今年上半年各家回款情况都不错,到了金九银十,部分房企开始追求利润率。

涨价的同时,推盘也更加谨慎,每次都推出100来套来试水,这样一旦发现市场有所变化,调整起来也比较方便。

同时,苏宁环球、弘阳、明发等江北大盘营销总监都表示,“9”字头年内不会成为江北市场的主力价格。江北某大盘销售经理说,如果江北现在整体涨到9000元/平方米肯定是有很大抗性。

一般来说,江北销售最好的房源,一般是77到85平方米的两房,总价一般是65万元,算下来,单价不超过8500元/平方米。而当两房的总价超过70万元,尤其是超过72万时,购房者的抗性就非常大,也就是单价在8500元/平方米以上,销售就明显困难。

“江北目前的价格已经到了天花板了,再高也高不上去了。”红太阳地产营销总监傅小建认为。

桥北后市量价双稳

“桥北这波行情以刚需为主。”明发城市广场销售经理汪欣说,由于刚需对价格又是最敏感的,因此价格上涨空间也非常有限,预计后市还是量稳、价稳。又悉,桥北虽然几个大盘开发都接近尾声,房源供应还是比较充足的,这也约束了涨价空间。

珠江镇“抢客战”升级

上周,珠江镇的三大楼盘接连开盘,“抢客战”愈演愈烈。考虑到年底前该板块推出的房源几乎都是以大户型为主力,珠江镇的抢客大战或将进一步升级。

□现代快报记者 杜磊

工作日开盘与堵门截客

“买房吗?看看中海凤凰熙岸吧,他们现在正在开盘。”刚从江佑铂庭售楼处走出,一对看房的父女就被三个发单员拦住,热情介绍中海万锦熙岸的户型。5分钟之内,这对父女就被专职司机接到了正在开盘的中海万锦熙岸的售楼处现场。

这是上周五在江北珠江镇发生的抢客一幕。而同样被抢客的还有同一片区的融侨观邸,“发传单的人就站在我们售楼处门口的广场上,赶了好几次都赶不走。”融侨观邸的置业顾问表示。

为了抢客,开盘时间被纷纷提前。先是上周四,最靠近隧道口的江佑铂庭开盘,推出15号楼的126套新房,户型为84、93㎡的两房以及132㎡的三房。为了抢客,原定于当天晚上加推的融侨观邸也将开盘时间提前到了下午,以74-125㎡的户型对阵江佑铂庭。

紧随其后,中海万锦熙岸在第二天也就是周五迫不及待地推出66套138㎡的户型,并且还在已加推房源的两家售楼处门口展开了“抢客之战”。

大户型销售鸭梨山大

珠江镇各家楼盘之所以如此紧张不无道理。从上周的销售情况来看,江佑铂庭在售的两房户型几乎售罄,但是132㎡的三房却只销售了20多套,不到大户型的三成。融

侨观邸推出的户型中,92㎡以下的户型也基本卖完,100㎡左右和125㎡的户型去化速度明显要慢得多。而中海万锦熙岸则只推出了138㎡的大户型。

不可忽视的是,小户型在珠江镇板块处于缺水的状态,大户型的供应则相对充沛。记者进一步了解到,后期江佑铂庭还有最后一栋楼推出,都是130多㎡的大户型;融侨观邸也有计划在10月份推出53号楼,为30多套92㎡的两房和70多套140㎡的户型,但开发商相关负责人表示,“情况未定,还要看现在这栋楼的销售情况”;此外,近期开始有所动作的万科金色半山,下半年也预计首先推出110-150㎡的花园洋房。为此,有开发商对大户型的销售很不看好,表示“不知道能卖出几套”。

专家不看好区域购买力

据统计,目前在珠江镇板块购买大户型的人群中,有一半来自于本地购房人群,另一半则来自主城区。一些楼盘的购房人甚至超过六成以上都来自主城。对此,网尚机构总经理李智认为,目前珠江镇本地的购买力相对不足。

除此以外,从全市的角度来看,珠江镇目前在售125-138㎡大户型的总价平均在110万~150万元,这样的总价能够在城东、城南、下关等区域买到一套配套更具优势的中等户型。

紫園 花園洋房

收官紫金,仅38席珍稀钜献

紫金一线瞰山首席藏品
150-210㎡顶级花园洋房, 298万起九轴组团荣耀上市

瞰山首席,零距离一线观山
真正直面紫金山最后的墅级洋房
奢享环陵降尊入圈顶级风华
此前未有,此后一席难求
最后38席,楼王豪景收官之作,只待王者钦点收藏!

品鉴热线: 8555 9999 中国·南京·环陵路99号

- ◆ 中式风格, 山居大境: 新中式人文合院, 融与六朝古都城市内涵于一体, 取产品溢价的人文价值。
- ◆ 尊贵绝版, 独享紫金: 坐拥六朝古都水韵, 零距离俯瞰紫金山, 独享一线山景, 稀缺价值无可比拟。
- ◆ 一馆两户, 独立双拼: 罕有一馆两户双拼户型, 显赫气派传世珍藏, 紫金山下城市出类拔萃的私藏。
- ◆ 高端配套, 尊崇备至: 享环陵降尊入圈顶级环境, 荟萃南京城顶级配套资源, 高知名流绅士文“沙龙”。

投资商: 运发集团 新华海集团 开发商: 建发华滨