

短短两个月,一向低调的城北板块成为南京楼市关注的焦点。先是迈皋桥华电街道的G53地块被中电以15420元/平米的创纪录楼面价拿下,后有迈皋桥热地G68经过99轮血拼最终被威晟以17.4亿元拿下,就连位置较偏、在万寿村附近的G72地块楼面价也破万,让业内人士直呼“这是要赶超河西的节奏”!

岂料,在昨天的河西中部G75地块竞拍中,北京金隅经过42轮竞拍以29.3亿拿下,楼面地价达到16979元/平米,刷新南京单价地王。围观的人们再次感叹,“河西终究是河西”!

现代快报记者 胡海强



城北与河西较劲 胜利何其短暂

就在昨天,北京金隅以29.3亿拿下河西中部G75地块,再次刷新南京单价“地王”纪录 (图片来自House 365网)

河西地标

- 地块编号: No.2013G75
- 地块位置: 河西新城
- 成交时间: 2013-10-31
- 成交价格: 293000万元
- 楼面地价: 16979元/平米
- 竞得人: 北京金隅

河西与城北的较量,当年曾引出是进行旧城改造还是进行新城打造的广泛讨论。曾经在苏宁名都汇、新城金郡操过盘的资深策划人张先生认为:“城北的发展是从繁到简,从旧到新,是一座旧城的改造;而河西的发展是从无到有,从简到繁,是一座新城的打造。”

城北地标

- 地块编号: No.2013G53
- 地块位置: 迈皋桥
- 成交时间: 2013-9-18
- 成交价格: 244000万元
- 楼面地价: 15420元/平米
- 竞得人: 南京中电熊猫置业有限公司

多数人关注了高楼面价,却忽视了城北发生的变化。“楼面价只是表面,而不多见的高楼面价不能实质说明河西和城北的发展处于同一时期。”张先生表示。

河西进入第二个“黄金十年”

经历十年的积淀成长,河西从当时的一纸规划,跃然成为一座活力新城,无论是逐渐入住、工作其间的高素质人群,还有理念超前的规划建设,都使得河西站立在比任何传统城区更高的起点。如今,河西正在向“科技生态智慧新城”的道路上大步迈进,同时也在向房价的“高帅富”方向迈进,“在过去的10年间,河西板块房价上涨了4倍,由当初普遍的4000元-5000元/平米涨至目前的2.5万/平米,甚至冲破3万/平米,区域价值水涨船高,开发商自然也是扎堆进来。”华泰证券数据研究员秦白云分析道。

10年时间,区域价值的提升也使得地价一次次被刷新。一位来自福建的开发商前不久让河西站上了楼面价新高度,正荣集团以31.2亿元的高价拿下的河西南部

G63地块,楼面地价高达13419元/平米,成为河西单价最贵的一幅住宅用地。然而,就在正荣集团还没坐稳河西楼面价“第一把交椅”之时,昨天,来自北京的又一“土豪”北京金隅以29.3亿总价拿下河西中部G75地块,楼面价高达16979元/平米,和中电城北15420元/平米的单价“地王”形成呼应。

“新土地豪门”一时间成为南京楼市的关注热点。而业内人士认为,随着河西中部地块渐趋稀缺,河西南部正受到越来越多大牌开发商的关注,青奥村、CBD三期、儿童医院、南外分校、有轨电车等规划的利好,更让不少人感受到未来的升值潜力,这或许正是北京金隅、福建正荣等越来越多外来开发商勇敢押注河西南部的最为深层次的原因。

城北迈入旧城改造第二个年头

在老南京眼里,老城北的形象比不得城南,更比不上河西;就连记者在几年前刚到南京的时候,对城北整体印象也不是很好。广合机构的一位销售员告诉记者:“要不是因为项目原因,对城北接触比较多,我对城北印象还会停留在几年前。”

但从2012年开始,城北正以全新姿态示人。“和河西建设不同,城北的旧城改造是搬出去的多,搬进来的少,去糟粕,留精华,底子还是有的。”业内人士一语道出了旧城改造的精髓。9月以15420元/平米的楼面价竞拍下G53地块的中电熊猫置业相

关负责人介绍道:“城北板块规划不断完善,通过近些年的改造,化工企业已搬迁,综合环境已治理,加上城北这一带自然资源很丰富,区域的价值认可度也在不断提高。”交通和自然资源双重优势自然是其他板块不可望其项背,这解释了近两年来品牌房企为何蜂拥涌至城北板块。

“老城区原本基本配套就很成熟,品牌房企的进入更升级了板块配套,城北的价值就摆在那边,没有必要去和河西板块作对比,毕竟两个板块的起点不同。”资深研究员高峰认为。

观点

地王的产生和板块的发展阶段密不可分,同时,板块的特性在很大程度上会影响土地价格。当各个板块出现地王的时候,就很容易被人拿来作横向对比,甚至直接作为板块实力之间比较的参考依据。在河西板块和城北板块同一时间段出现高楼面价的背景下,河西和城北两个起点不同、发展阶段不同的板块难免被牵扯到一起,殊不知,这并不能直接说明城北已呈现赶超河西之势。有知情人士下结论:“毕竟这两个板块的发展程度不一样,与河西相比,中电的地王只是特例,无需过多关注。”

楼市扫雷

封盘说不实 阶段性供应不足

近期有消息称,年底前部分江北刚需大盘封盘,让不少本打算置业桥北的刚需族唏嘘不已。难道桥北真的没有刚需房卖了吗?《金楼市》记者调查后发现,目前桥北的确遇到阶段性供应不足,但后续房源还是比较充足的。

现代快报记者 周彤

桥北房源阶段性供应不足

“天润城今年十六街区全部售罄,十五街区要到明年才能推出。”苏宁环球集团江北区域营销总监王越表示,浦东大厦也仅一栋楼,目前所剩房源不多了。大华锦绣华城策划经理周长坤透露:“我们今年还没有确定推不推刚需房源,即使推盘,体量也比较小。”“威尼斯水城、旭日爱上城、新城香溢紫郡和朗诗未来街区四家还有刚需房源,但除了威尼斯水城,剩下的几家年底推出的房源量不会太多。”威尼斯水城销售经理陈飞说。据王越介绍,威尼斯水城11月上旬预计推出560套房源,面积80-90平方米两房和113平方米三房,11月底将再推360套房源,也是以两房、三房为主。

陈飞判断,这样的推盘量对于桥北而言,“应该算阶段性供应不足,但绝非房荒。”而万江共和新城营销经理曹志也表示,桥北目前是阶段性的供货不足,后续刚需房源还是比较充足的。

江北刚需区域或将北移

“今年的热销,让不少桥北楼盘都卖断了货,”陈飞说,工期跟不上是各家楼盘的现状,也是楼盘封盘的主要原因,“同时,热销也透支了大量刚需客群,各家楼盘也需要一个蓄水周期”,因此一些楼盘放慢了推盘节奏。“目前,桥北大多数楼盘都已经完成了销售任务。”曹志表示,在此情况下各家推盘的动力不足,也使得上市量减少,“不过,桥北乃至整个江北,可供开发的土地量还是非常大的,因此几年内不需要担心江北没有刚需房源。”

尽管业界判断长期来看江北不缺刚需房,但刚需选择区域或将越来越北。“目前的趋势是从传统的桥北板块继续向北,即向高新区推进,如新城香溢紫郡、朗诗未来街区,以及纯新盘艾菲国际等。”陈飞说,桥北的大多数楼盘都缩小了小户型房源的比例,向“首改”方向转变。

不少购房者转向次新房

新房源不多,使得不少购房者选择了二手房。“新房都越‘开’越远,配套、交通都不完善,因此看了一圈之后,我还是选择了次新房。”刚刚在威尼斯水城买了套二手房的小仲无奈表示。而记者在桥北多个二手房中介了解到,像小仲这样的购房者不在少数。“新房选择余地不大,而且又比较远,多数还是期房。”我爱我家桥北区域经理江波说,次新房价格也与新房相差不多,新房1.3万-1.4万元/平方米,次新房大约在1.2万-1.3万元/平方米,如明发滨江新城、天润城1.1万-1.2万元/平方米、旭日上城1.2万元/平方米以上。满堂红江北区域经理王震也表示,桥北次新房的价格一直处于上涨趋势,八九十平方米的两房、110多平方米的三房销售良好。