

特别策划

刚需之殇 置业何方

上周末,江宁大学城板块的华菁水苑开盘,折后均价约10300元/平方米;而在城市的另一头,浦口高新区板块内的新城香溢紫郡洋房产品成交均价约11000元/平方米,并取得9成热销——至此,南京两个“万元内”板块全线失守,万字头以下房源全城所剩无几。在高房价挤压下,置业何方已成为“刚需”内心之殇。

现代快报记者 威海芳

刚需板块哪儿去了 到江北、江宁缅怀谷底价

去年同期,如果要给刚需板块“排排坐”,尚且还有江宁、江北、仙林湖、板桥、麒麟新城、尧化门等多个区域。如今,几大刚需板块房价早已告别万元以内。其中最突出的九龙湖与仙林湖两大板块,精装均价已涨至17000-19000元/平方米,即使是90平方米的小户型,其总价也令刚需难以承受。

最近记者展开调查,发现全市刚需板块房价上涨明显。随着新城香溢紫郡均价过万,江北房价基本全线破万,桥北大盘

毛坯价欲冲13000元/平方米高位,浦口新城房价最高破20000元/平方米;江宁除大学城板块之外,绝大多数房价在14000元/平方米以上;板桥的金域华府时隔一年后于上周再次亮相,价格也直升到11999元/平方米;麒麟新城板块,启迪方洲均价在14000元/平方米,中海国际社区预计下月推新盘,据悉价格会维持在13000元/平方米;而尧化门地区目前暂时无房可售。

万元以内盘还有吗 “争取不过万”就是好同志

那么在南京范围内,还有万元以下的房源硕果仅存吗?

据调查,浦口高新区板块的朗诗未来街区目前在售七八十套房源仍维持着9600元/平方米的平均价格,与前期没有变化。该项目一位销售王经理告诉记者,这一价格是短暂的,“项目二期预计会在7月份上市,户型将有所变化,虽然具体信息还没有发布,但房价破万是肯定的。”

另一个例子,位于江宁滨江板块的碧湖天辰目前仅剩少量房源在售,精装修9000元/平方米左右。江苏天泰建设有限公司总经理卞苏疆告诉记者:“6月,碧湖天辰会推出新一批房源,价格将略微上涨。”当记者询问价格会不会过万时,卞苏疆

表示“争取不过万”。

此外,老山附近的华山山庄均价7800元/平方米,但均是150平方米以上的大户型;桥北泰来苑有少量134平方米多层现房,折后均价9400元/平方米;明发城市广场40年产权公寓,均价9300元/平方米;大发燕澜湾237-344平方米大户型尾房,折后均价8890元/平方米。这些为数不多的楼盘虽然均价还在万元以下,但或是大户型总价高,或是商业属性交易税费高,很难成为刚需居住的首选。

刚需置业愈加艰难,不少人吐槽:“现在房价越来越高,再这么涨下去,只能到禄口、六合买房了。”

2014刚需去哪儿 置业成本低了,时间成本多了

尽管有些南京市民仍觉得六合、禄口与高淳、溧水十分遥远,殊不知在南京房价连涨22月之际,这些板块的价格也在水涨船高。其中,六合天花板价也升至8900元/平方米。

记者了解到,六合多年来均以本地去化为主。石林中心城4月19日开盘推出75-124平方米房源共478套,均价为8900元/平方米;荣盛龙湖半岛房价上升到了7字头;新领销许的科海龙湖御景,销许均价达到了8200元/平方米,其中1号楼的最高单价更达到了10646元/平方米。

禄口板块目前在售房源有翠屏城与里外城,其中翠屏城在售高层房源均价8800元/平方米,而景枫里外城在售房源均价为8150元/平方米。值得一提的是,4月3日土地拍卖中,朗诗与招商地产均在禄口机场板块拿地,其中朗诗拿下的地价达到了4101元/平方米。

高淳相对更有看点。高淳雅居乐预计4月份将首次推出400套房源,网上显示,这批房源的销许均价在7769-7930元/平方米;苏宁雅居即将推出90-140平方米花园洋房,价格未定;高淳碧桂园在售精装房源均价6300元/平方米左右,面积92-170平方米。值得一提的是,高淳市场受三家品牌房企的冲击较大,不少开发商纷纷降价销售,价格甚至低至5字头。

那么,出于价格上的考虑,刚需真的会考虑落户六合、禄口、高淳吗?“上班、生活都不方便,即使是轨道交通利好兑现,时间成本也需要考虑。”在新街口上班的小刘如是说。在考量之下,有不少刚需表示还是得咬咬牙在江宁、浦口买房。

南京工业大学房地产管理系主任吴翔华认为,目前六合、高淳、溧水等板块短期内很难成为刚需置业首选。他认为,南京楼市格局已与去年不同,未来的房价上涨空间有限。

下半年风向要转了

南京新房库存量 上半年恐将破4万

在房价攀升之际,南京楼市市场分化趋势愈加明显:相较于2013年的日光频出,多数刚需楼盘均能去化八九成相比,如今一些性价比较高的品质楼盘仍能热销,但上周不少刚需楼盘开盘仅去化5成左右,销售速度明显放缓。

而自3月下旬开始,南京库存数据开始急剧变化,持续许久的3.1万-3.3万套的库存量迅速重回3.8万套,达到近期的库存高位。权威人士表示,上半年依旧会有大量推盘,预计突破供需平衡点的4万套不会等很久。从该项数据可以看出,此前供不应求的楼市正趋于平衡。

在南京林业大学社会学系主任、副教授孟祥远看来,库存回升的原因,一是南京楼市迎来推盘潮,上市量巨大;二是网房数据的滞后性,集中开盘带来销售上的变化不能快速反映,网签比往常更慢;三是最近开盘整体去化率下降,除了部分品牌楼盘热度较高,一些非知名品牌楼盘去化并不理想,市场分化严重,导致去化不及供应。“考虑到今年信贷紧张,地价高企,供应大增,需求释放,后续市场需持谨慎乐观的态度。”孟祥远还表示,不过目前开发商尚无降价的动力,供需关系与买卖双方关系不会在很短的时间内逆转,缺乏外力的强力推动,市场也不可能急转直下。

刚需比比看

江宁大学城PK仙林大学城

>>>详见B28