

1F 房产

去年底没有买房,今年是不是真白忙?

机构数据:房价年涨幅近11%

专家解读:上涨缘于精装房增多和改善需求释放,实际涨幅应不足10%

一年将尽,对于很多徘徊的买房人来说,不得不思考这样一个熟悉的话题,去年年底没有买房,今年到底有没有白忙?

现代快报记者 葛九明 马文煜



较之年初12月成交均价涨了约20%

克而瑞南京机构向记者提供了一份今年全市成交均价数据(含高淳溧水),数据显示,今年1月,全市成交均价为12662元/㎡,在经历了2月份短暂回落后,自3月份便开始稳步上升,直至6月份开始,此后3个月全市成交均价出现三连跌,在新政出台的9月,成交均价再度回升,并在10月出现小幅震荡,此后两月价格趋稳上升,12月的全市成交均价(截至12月28日)15283元/㎡,较之1月,涨幅达到20%,另一份不包括高淳溧水的统计数据来自中国指数研究院,该数据显示,除部分月份存在差异外,其价格轨迹与克而瑞机构数据相近,截至11月,全市成交均价为15109元/㎡,较之1月的12813元/㎡,涨幅也约达18%。

当然,大势之下,仍有例外,以位于麒麟的银亿东城为例,在7月份该盘就打出“8000元/㎡起,最后一次”的宣传语,而直到10月底,“8字头”的房源仍有不少。而曾在7月分别打出“火山爆发”和“8级地震”营销噱头的富力尚悦居和莱蒙水榭阳光,也在岁末爆出超千元的单价优惠。

明年房价涨幅超过10%可能性不大

对于这一变化,克而瑞机构南京公司副总经理周颖告诉记者,这一涨幅的出现源于两个原因,一、精装修房源占比上升,二是区域性变化,取消双限后改善型需求的释放快于刚需,河西、城北、仙林的成交增长较快,从而导致单月成交均价出现上涨。

“虽然单月的成交均价出现较大浮动,但是年均涨幅却不会这么大,今年的成交均价为13597元/平米,2013年均价12252元/平米,上涨了1345元/平米,年均涨幅为11%,但实际涨幅应该不高于10%,出现这一原因源于毛坯与装修的价格差异,目前在售的项目中,普通住宅的精装修房源占比约在15%~20%,高端项目则高达30%左右。”

对于明年的房价涨幅,周颖则表示涨幅很可能不会这么高了,“明年没有更刺激的政策了,今年的政策利好也释放得差不多了,改善型需求不会再靠政策刺激集中释放了。货币宽松房价涨幅会高一点,紧缩则会低一些,5%左右是比较现实的,超过10%的可能性不大。”

今年买了这些房,一年可能要白忙

紫金华府

168万元起买88平方米三房

店铺实测:圣诞前后,该盘推出部分特价房,168万可以买88㎡三房,折后单价1.9万元/㎡左右,曾引发业主一片哗然,项目5月开盘时,成交价为2万-2.2万元/㎡。目前打完折,2.3楼层88平方米户型,总价170万左右,马上还将有幅度不小的元旦优惠。

富力尚悦居

“悦居系”豪门的奥南实力盘

店铺实测:8月19日,富力尚悦居首次开盘的实际价格在1.6万元/平米。在9月27日第二次开盘,新加推的同类新房源均价跌到了1.5万元/㎡以下,引发了老业主集体维权。10月,开发商加推了“景观楼王”6号楼,均价重新回到了1.55万元/㎡左右。

今年错过这些房,一年可能真白忙

世茂外滩新城

鼓楼最后单价低于2万的楼盘

店铺实测:12月7日,世茂外滩新城推出672套房源,最终折后均价约1.85万-1.9万元/平方米,较之年初15500元/平米的均价,上涨了3000元/平方米左右,并入鼓楼的世茂外滩新城,未来升值仍有想象空间。

升龙公园道

梦幻岛豪宅奢华与品位的象征

店铺实测:该盘6月底首次开盘花园洋房折后均价约2.9万元/㎡,高层房源2.7万元/㎡。一周前,该盘再次加推,花园洋房价格涨到3.1万元/㎡以上。后期还会有高层房源加推,但价格至少也要涨2000元每平米。

明发集团 MINGFA GROUP

明发外滩中心

30~200m² 现铺+熟铺 可租可售火热预约中

引言

李嘉诚的地段论,以及诸多商铺投资的铂金定律,都会告诉商铺投资者一个道理,不管城市如何扩张,核心原理始终如一:城市核心区的商铺成熟度高,辐射能力更强,地段不可复制的稀缺性,只会让价值不断攀升。

眼见为实,江北新城中心显现,引发商机无限
青奥会的成功举办,为南京带来了诸多发展契机,关于江北新城的利好更是频传,随着跨江战略的进一步推进,江北迎来最佳历史发展机遇。经过数年发展,区域交通日趋便捷,长江之上数座大桥、纬七路隧道已建成,纬三路隧道和过江地铁三号线也即将通车,江北商圈已颇具规模,已有大洋百货、大型影院、沃尔玛等高端商业,再加上日后政府将实施重大基础设施的配建启动,到2017年左右,现代化江北新城基本建成,未来商业潜力无可限量。



千军万马 抢滩登陆

[江北新城城心显现,明发外滩中心抢铺正当时]

过江地铁首站,滨江核心醇熟财富金街

怎么保证商铺投资,稳赚不赔,长效生命?“地段,人流”堪称旺铺评判的铂金定律,明发外滩中心雄踞于桥北滨江商业带的核心地段,紧邻过江地铁三号线首站——浦珠路站,处于长江大桥北堡公园滨江大道之上,是该区域内稀缺可租售的多业态商舖;近几年的规划发展,已有商超、银行等大型商业配套入驻,周边常住人口数量众多,滨江核心醇熟商舖氛围已然形成,一城繁华尽收于此,堪称“江北财富金街”!

30~200m² 黄金现铺,可租可售,坐铺生金

明发外滩中心目前推出的商舖为30~200m²,采用可租可售的模式,满足自置和投资的多重需求,大型集中式的临街商舖具有超高投资性价比,以最小投入

撬动最大回报,为中小投资者提供难得财富机遇!自身大型社区及周边社区集聚的稳定人群,带来了保障性的消费需求,再以过江地铁站为支撑点,强大消费力聚焦释放,坐铺生金,绝对不容错过。



租售热线 **5857 5588**

售楼处地址:江山路明发滨江新城308幢
项目地址:南京长江大桥北堡公园滨江大道1号
行政代码: 邮编: 电话: 025-86001