



3号线通了 桥北能打响翻身仗吗？

也有楼盘在地铁开通后降价了

虽然多家楼盘成交量出现了上涨，但是价格上却有一些楼盘出现了下跌。

多年研究江北市场的某二手房机构负责人告诉记者：“3号线的开通，并没能激活桥北市场，桥北市场的市场竞争依然很激烈。”该负责人举例说，3号线开通后，位于大桥北路的某楼盘，现在的挂牌价仅为10474元/平米，同比去年的11183元/平米，反而下降了6.34%。

单靠地铁提升房价作用已不大？

记者了解到，前几年地铁1号线和2号线开通的时候，周边房价均出现较为明显的房价涨幅，此次3号线开通，江北房价对此的反应却并不是很明显，除去大环境的影响，地铁自身对房价的影响力是不是在逐渐下降？

对此，金鑫分析了其中的原因：“3号线的开通和1、2号线不一样，1、2号线所处的区位更占优势，1号线是主城的贯穿轴心，2号线带动了城市东西向主轴，当时的市场情况也比现在好”，同时，他也

指出，现在的客户都很理性，经历了地铁1、2号线利好的实际落地效应、各种政策的波动，及利好的前期透支，客户目前更看重的，是小区周边的配套，包括医院、学区等，用地铁利好来提升价格已没有太多吸引力，其他生活、医疗和商业配套是后期影响楼市升值的重要因素。

还是有难度。

满堂红南京置业有限公司市场部研究中心主任金鑫也分析表示，3号线开通后，他们也跑了几个站附近的楼盘研究过，目前站点附近的新房比二手房还便宜，主要原因是因为去年市场一般，江北楼盘的量都比较大，价格都没有上涨，大家基本都是以价换量。



【片名】《逆战》

【精彩影评】 猜中了开头，却没猜中结尾

不用再羡慕江宁和仙林，最让桥北居民期盼的3号线终于开通了。

另一个让他们关注的事情是，如今地铁开通已有一个月，桥北楼市究竟发生了怎样的变化？

现代快报见习记者 田倩

多楼盘4月成交量出现上涨

3号线开通已经1个月，江北楼市究竟经历了怎样的变化？克而瑞南京机构显示，成交量方面，今年3月，江北成交量为2563套，4月成交量为2651套，具体到楼盘，天润城3月成交量167套，4月成交套数207套；旭日上城3月成交量为282套，4月成交量为393套，艾菲国际3月成交量为20套，4月成交量为39套。价格方面，3月江北成交均价为9575元/平米，4月为9806元/平米，板块成交均价有所上涨。

二手房方面，根据搜房网的统计数据，3号线开通后，江北的成交量有所上升，环比增长36%，同比增长35%，但成交价格却环比下降0.12%。江宁板块则出现量价齐升情况，成交量环比增长39%，同比增长14.1%；成交价格环比3月份增加0.8%。

不难看出，江北板块的新房和二手房市场成交量均出现了明显的提升。

河西房价全面“奔3”？言之过早！

河西新盘再一次对3万大关的发起冲击。

近日开盘的河西某新盘，宣传其成交均价达30500元/平米，随后，同为纯新盘的邻居也曝出首开3万元/平米以上的放风价，奥体某楼盘也称其四期项目开盘要卖到3.5万元/平米。有买房人担心，这是否意味着河西房价全面奔3万了？

现代快报见习记者 田倩

5年来一批楼盘均未成功冲3万大关

虽然早在2009年初仁恒国际公寓就以2万/平米的单价首次将河西提升至2万时代，但直到当年7月，仁恒江湾城以15000元/平米的均价首次开盘才算真正结束了此前河西房价摇摆的时代。随后，朗诗国际街区、五矿御江金城等一批楼盘陆续上市，河西自此全面站稳2万，但是也有楼盘曾放风高开至3万/平米，但最终实际售价距3万/平米有较大差距。

2010年清凉门大街某楼盘曾推出其“楼王”产品，单价在3万元以上，开盘销售情况并不理想后降回“2”字头，2013年2月，该盘再次喊出“破3”呼声，随后很快又回归26000元-28000元/平米之间，这个价格波动还持续了一段时间。

另外，2010年5月汇锦国际凌江也曾推出1号楼房源，均价32000元/平方米，随后跌到28000元/平米的价格；南京世界贸易中心酒店式公寓以3万/平米高价首次入市，但目前均价2万/平米。而后来新开的华新城、莱蒙水榭春天、华润悦府等项目，其最终售价均在

2.5万-2.8万/平米。

据克尔瑞数据统计显示，南京河西区域房价十年间，成交均价从2006年的6220元/平米一路高升到目前的23988元/平米，对比发现，十年间涨幅最大的是2010年，一年增长6350元/平米，其余的年涨幅在1000元-2000元/平米之间，截止到2014年，河西新房年度均价为25151元/平米，2015年以来，河西新房成交均价为23988元/平米，从数据上看，河西区域成交均价一直未突破3万大关。

目前河西仅两商圈二手房价格“破3”

新房市场能否全面冲破3万，二手房的整体市场也是非常重要的参考。

“目前为止，也只有两个地方的商圈比较成熟，一个是位于万科光明城市区域的商圈，一个是位于西堤国际区域的商圈。河西目前仅有这两个区域的房价超过3万，其他区域突破3万很难，超过3万是卖不掉的。”搜房网南京二手房集团总经理助理胡涓娟告诉记者。

对于目前这种新房二手房价格倒挂情况，胡涓娟分析表示，二手房业主都是散户，不像开发商，有资金回笼需求，且

河西的业主本身经济实力较强，手里不缺钱且对房价有自己的需求，所以河西的二手房房价的水平一直比较高。

对此，从事河西房产十几年的中介经理人也深有感触：“河西新房一直以来是不敢开出3万的价格，河西是个新房二手房倒挂的区域，真正成熟的二手房都比较贵。”胡涓娟也坦言，南京有3700个小区，但是成交价超过3万的小区不足30个，可以肯定地说，目前南京房价超过3万的都是学区房，而且是好的学区房。

对此，新景祥业务发展与咨询顾问中心总经理王慧也深有同感：“河西二手房房价超过3万的，都集中在特定区域内，该区域内都是万科、中海、银城等品牌开发商，物业管理好，居住环境优美；此外，区域内还要有最优质的学区资源”。搜房网南京二手房集团电商集团商圈经理牛小磊也告诉记者：“河西二手房目前很多都到3万，大都具备两个条件，要么是学区房，要么是品质开发商，2012年，学区房政策出台，龙江和建邺的学区房才开始上涨，2011年银城花园的房子在1万左右，2012年涨到1.5万，而目前涨到2.5万-3万，奥体西堤国际也是如此。”

高价旺销 城北改善“绩优股” 3小时去化近八成

上证指数一度冲上4400点，那些品质良好的“绩优股”总是颇受市场认可。房地产市场同样火爆，在多重利好政策影响下逐渐进入上升通道，“银四”最后一个周末，城北迈皋桥终于迎来了昔日地王颐和府邸的首次亮相。

此次该项目开盘推出的3号楼共计100套房源，主力面积为90-128㎡，最终经过3小时的选房摇号，颐和府邸以高价去化近八成，成为了名副其实的“旺销盘”。按照现场五重优惠公示，项目折后均价达21500元/㎡，高出周边在售楼盘（毛坯）价格，现场不少购房者认为价格有点偏高，但还是符合自己的心理预期。

“这里是城北最中心的位置，配套齐全，紧邻地铁一号线，学区也是这边最好的，拉萨路小学分校、熊猫幼儿园都在家门口。并且中电在城北也是老牌开发商，我们还是非常信任的。”一位现场认购到满意房源的业主表示。

中电熊猫置业负责人称，“颐和府邸是以品质改善客群为主，这类客户的购房置业考虑更多的是品质感及尊崇感，对于价格不太敏感，另外，优质的教育资源对他们吸引力非常大，而颐和府邸在这些方面都做到了全优。”

颐和府邸占据主城稀缺地段，位居新街口与新红山板块的黄金分割点，是中电熊猫置业深耕城北八年的升级山居力作。项目百米距离地铁迈皋桥站，享受主城5分钟繁华配套的从容生活。70年香樟大道、200亩石景山与社区仅一路之隔；双名校拉小分校、熊猫幼儿园坐落社区，九年教育让孩子赢在起跑线；商业新中心、首席22万㎡万谷慧生活汇聚世界潮流品牌；金牌户型，90㎡全能三房、104㎡舒适三房、128㎡尊贵四房全面满足改善需求。

业内观点 受限市场，河西整体“奔3”难度较大

目前，河西在售楼盘分布于河西中部和河西南部板块，据了解，由于少有土地出让，河西中部整体上市量已经很少。

而对于2009年才进入公众视野的河西南部板块，王慧表示：“奥南区域的客户量随着供应量上升而上升，也存在着很大的同质化竞争，配套等都比河西中部等核心区域要弱一些，所以价格便宜

一些，这样就分流了河西核心区域的整体客流量。”同策咨询南京公司副总经理杨锐则表示：“河西南部是河西首改和刚改的聚集地，未来前景不错，不管是购买力还是未来预期，奥体南部更具吸引力，而河西中部发展前景目前是有限的”。

对于最近3万的开盘价和放风价，牛小磊告诉记者：“30500元/平米的价格太

高了，我有朋友本来准备买，但最终还是选择了其他项目，这个项目的地段不是不可复制的，周边又没有好的学区配套，综合环境也一般，我们认为并没有核心竞争力”，胡涓娟也认为：“目前市场开出这样的价格，我并不看好，因为它没有自己的受众，看房子的价值要看后劲，这是改善型客户最看重的一点。”

金楼市互动方式



84783461

南京买房

