

六问南京楼市,上升“拐点”是否已来临?



低迷近一年的南京楼市近期迎来“大爆发”。最新国家统计局数据显示,5月南京房价环比上涨0.4%,从3月以来实现“三连涨”。6月,在刚刚过去的端午小长假,南京新房认购量突破千套,创8年来同期新高。宏图上水庭院、正荣润江城、正荣润峯等不少在售项目喊涨价。南京楼市上升“拐点”已开始隐现,接下来南京楼市行情究竟向哪里走?

现代快报记者 杨旸 威海芳

第1问 这一波楼市回暖,跟2009年2013年有何不同?

问 久违的“日光”“涨价”“抢房”等字眼近期又回归到南京楼市。有开发商甚至表示,“现在开盘销售8成已成为销售标配,如果达不到都不好意思跟人打招呼。”低迷一年的楼市,量价出现明显上涨。而这新一轮的楼市回暖,是否会重现2009年或2013年楼市的疯狂?

楼市有明显回升,但库存仍处于高位

@新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧:

其实,最近热销和日光的项目都是改善项目,房价在2万/平米上下。而刚需项目的销售情况并没那么理想。低收入阻碍了刚需购房力的释放。今年下半年中高端项目涨价以及新项目的高开,会带动整体房价稳步上扬。不过,不会出现2013年与2009年般的疯狂。

从全国来看,今年与2009、2013年市场不同,今年全国市场并未出现整体回暖,而2009年与2013年全国市场一片红。2009年楼市是经历了2008年的市场大萧条,政策的放松释放了一大部分投机需求。2013年同样面临严重供不应求,而且限购形同虚设,释放了很多前期被限购限贷打压的需求。而近期,南京楼市有明显的回升,但是库存量仍然处于高位。



CFP供图

第3问 开发商流行联合开发,买房该认准哪家品牌?

问 明发世茂荣里、保利朗诗蔚蓝、远洋绿地云峰公馆、世茂招商语山……今年南京楼市诞生不少两家房企联合开发的新项目,俨然已成一种趋势。而一般购房,开发商的品牌是很多买房人关注参考的要素,比如南京人对仁恒品牌的认可。面对目前市场上联合开发的楼盘,买房时到底应该认准哪家品牌?

购房人需了解实际开发操盘方 @南京守正房地产顾问有限公司总经理马达:

早期,南京比较典型的联合开发项目是朗诗保利麓院项目,不过朗诗和保利在该项目上是分地分项目销售开发,所以并不存在品牌的问题。而今年开发商之间联合开发的模式多种多样。购房者需要去了解项目开发具体的合作模式,

更关注开发操盘的一方。比如保利朗诗蔚蓝,两家房企共同出资参与建设、产品打造,发挥各自的优势。也有项目是一方房企仅作为投资方,另一方负责开发操盘。

联合开发的项目,合作者之间强强联合,工程质量互相监督。但是也不排除开发商联合开发过程中可能出现观念不一致或者矛盾,影响整个项目的进度与销售。

第4问 河西地价破2后,下一个地王会出现在哪?

问 截止到目前,2015年上半年南京共成功出让16幅地块,实际出让面积共75.69万㎡,土地成交金额达近7年的第三高。其中,四大板块出现新地王,北京北辰更制造了南京新单价地王,21203元/平米。据统计,近5年多个板块地价涨幅在150%以上,南京多板块地王已跨入“万字头”,地价走高趋势明显。下一个地王会出现在哪个板块?

除三郊区外,其他板块都可能出“地王”

@南京大学城市科学研究院副

院长 胡小武:

南京今年上半年的出让面积创造了近7年的新低。土地在供应环节的缩减,无疑让开发商对于土地的哄抢更加激烈;此外,一些外来房企争先恐后地想要进入南京,甚至暂时抛弃了“一切以利益为导向”的原则拿地。以北京北辰为例,它具有北京国资委开发背景,在北京市场做得很大,不像民营企业一样精打细算。

但是,你永远也不用担心开发商会亏本,“只有买错的,何时出现

过买错的?”如果这块地能卖到3万块以上,还是有盈利空间的。品牌房企在建安成本、精装成本等方面的管控能力很强,设计图纸、园林景观与采购环节都自成体系,成本较低。

除了郊区的六合、高淳与溧水,南京任何一个板块都还有可能出现“下一个地王”,包括刚刚诞生过新单价地王的河西。“像城北尧化门、江北高新区等板块,目前地价还处在相对较低的水平,未来出现新地王的可能性很大。”

第5问 未来房价仍有成长空间的,是江北,还是哪里?

问 在2年前,南京房价仍呈现明显的“321格局”,即:主城区核心区3字头、河西城东2字头、江宁江北仙林等板块1字头。然而随着城市的扩张与发展,原有的“321格局”已有大幅改变,十年前,多数人错过了河西,十年后的今天或更久,哪些区域的房价尚有增长空间?

不止江北,奥体南、燕子矶、南站板块都有空间

@蓝风机构副总经理 翁忠平:“321格局”已经开始模糊,区域与区域之间的价差绝对值没有以前那么大,价格之间也有很大的交叉。

未来哪些区域的房价尚有增长空间?总体上来讲,房价的成长空间与整个城市的发展规律与格局紧密相连。目前南京四大区域仍有不小的发展空间,分别为江北新区、奥体南、燕子矶板块与南京南站。

江北新区是市政府重金打造的新区,随着市政建设的落地,产业基地的引入,前景可观;奥体南部地价最高已达1.5万/平米,但售价却在2.2-2.4万/平米之间,与河西中部的价差十分明显,随着河西中部房源越来越少,奥体南配套的逐步兑现;燕子矶新区的打造受到了政府

高度重视,想要打造成“城北的河西新城”,目前政府在体育公园、教育、城市建设上都有相应的规划进程;南京南站的发展速度,从目前来看还略缓慢,但一旦红花机场搬迁,该区域的打造必将提升。“大校场地块”是南京主城区最后一块可供规模开发的土地,未来将打造“智慧新城”。在城市规划蓝图上,智慧新城与南京南站彼此呼应并紧密衔接,“南进时代”也是大势所趋。两年内,江北新区、奥体南、燕子矶与南京南站的房价有望分别达到10%—15%、20%、10%与15%的增幅。

第6问 近期纷纷涌现的“日光盘”,到底是真是假?

问 楼市究竟有多火?“日光盘”出现频次的多少可直接衡量楼市实际温度。如今愈演愈烈的“日光”现象,到底是真是假?

开发商口中的“热销7成”往往只卖出4-5成

@同策咨询南京公司副总经理 杨锐:

“日光盘”是楼市现状回暖信号的一种表现,但是并不能以此来断言楼市已彻底回暖。从“日光盘”的诞生区域来看,目前主要集中在河西地区、南站等改善性板块,属于个别现象;而刚需市场的表现却不尽如人意。

这里主要还是供需结构有关。目前在南京的5.3万套库存量中,两江板块可能占据了6成左右,再加上新增供应量也不小,所以整体表现一般;与之相反的是改善市场,库存、供应量相对较小,此前一直被压抑的改善需求新增购房热情很高,自然会产生活销现象甚至是“日光”。

不过,“日光”“时光”这样的词汇多是开发商为热销做的“精美包装”。在此前市场偏冷的时候,开发商口中的“热销7成”往往要打不小的折扣,可能实际上只卖出4-5成。

第2问 首套房贷利率会继续收紧,还是会有放松?

问 今年上半年,央行两次降息,房贷环境持续宽松。但为何银行的房贷优惠迟迟不来,反而,更有传言首套房贷款利率95折的优惠也将被收回?

95折优惠收回,短期内应不可能实现

@银行房贷负责人:

深圳等一线城市确实出现了利率优惠回调的现象。而南京,也有银行的首套房贷利率优惠小幅收紧的情况。目前中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、交通银行等最低都只能给出95折的优惠。部分银行95折的利率优惠也只针对合作楼盘,除此之外的个人贷款都需要按照基准利率办理。“95折优惠收回”短期内应该是不可能实现。

不过,也正是因为银行连续两次降息,五年期贷款利率从6.15%降为5.65%,相当于在原来的利率上打了近9折的优惠。有报告称,预计央行年底前还将下调存款准备金率,基准利率下调窗口将关闭。

Changjiang center 龙湖·春江紫宸

龙湖·春江紫宸 首期感恩清盘

◎ 绝版58席滨江美宅 分秒递减 ◎

一座城的热情,成就一座“宸”的传奇。龙湖·春江紫宸开盘首开,火爆南京。4小时,狂销18亿,热销房源近千套,神迹倾城。绝版58席轻奢滨江美宅,首期感恩清盘,震撼巨献,分秒递减。



3 中心之上,地标之城 汇鼓楼精粹,享世界繁华

对于南京的购房者来说,龙湖·春江紫宸鼓楼滨江中心地标已无可撼动,但对于龙湖·春江紫宸,中心的概念却已经远远超出了地理的范畴。先拿交通来说,龙湖·春江紫宸紧邻地铁5号线上盖,9号线过站,主城区双地铁,鼓楼滨江稀缺全级。同时规划的地铁5号线共拥有14个换乘站,是南京目前规划中换乘站最多地铁线路,可实现与地铁1、2、3、S1号线(运营中)、地铁4号线(在建中)及地铁6、7、8、9、10、13、17号线(规划中)无缝换乘对接。约半小时即可通达南京各主城区,加之在未来,规划有轨城市轻轨,纵横交错,轻松实现畅行无阻,出行无忧。

而在龙湖·春江紫宸周围,接壤长江最美11公里黄金风光岸线,狮子山、幕府山、北固山三山环绕,绣球公园、阅江楼公园、郑和宝船遗址公园等五园环绕,与百年名校天妃小学仅一墙之隔,轻松晋级优质名校学区。而在龙湖·春江紫宸15分钟生活半径内,壹壹壹龙庭、大悦天地MALL、新城市广场、龙江体育公园等鼓楼精神生活资源汇集,“商、政、医、学、生态”五心合一,尽享繁华生活,全方位缔造滨江高端生活。值得一提的是,龙湖·春江紫宸3万方配套商业即将启幕,50—300平米主城区双地铁综合体,汇集吃喝玩乐购享于一体,打造稀稀商业街区,将为世界的滨江生活再添一笔黄金纽带,完美滨江生活。

龙湖·春江紫宸首期开盘计划全城启动,47—109平米鼓楼滨江美宅,绝版58席,席席以待,分秒递减。50—300平米主城区双地铁综合体,即将耀世登场!

中国 南京·鼓楼区建宁路与江边路交汇处 Longfor 万润

千人争抢秦淮标杆 保利·堂悦首开大捷



5 主城稀缺地段,首开热销难挡。千人争抢,一房难求!

6月25日下午5点,开盘盛典尚未正式启动,秦淮大厦紫金湾内早已人声鼎沸,抢房大军早早将现场围得水泄不通,焦急地等待着开盘退房券。晚上7:00,保利·堂悦正式开盘,通过激烈抢房,叫号、选房,准业主们争相抢购自己心仪已久的好房,销售人员应接不暇!当晚,现场人潮涌动,客户争相抢购,不到半小时就售出一套,2小时首开208套,被抢光9成。

“知道保利·堂悦抢房了,没想到有如此场面!”尽管早已心里有数,很多业主依然在开

5 秦淮人居标杆,南部新城新地标,保利·堂悦当红不让!

纵观整个南京核心区域,在河西中部全面迈进二万均价关口之时,南部新城区域跃身为全城改善人士争抢的焦点。秦淮,延续了历史的繁华,无论是环境、配套,都已“更上一层楼”。鉴于秦淮区域的繁盛程度,本地人自豪地称之为金陵“外滩”。这片土地变得愈发繁荣,土地供应量日益紧张,而秦淮的精工住区席位已为数不多,更不用说

5 首开又逢半年报,一成首付抢到赚到! 买央企主城西地铁口地铁精装无压力。

为了冲刺半年度指标,保利地产一成首付的政策利好也在昨天开盘现场全面释放。置业顾问反馈,在金融利好好的当下,一成首付的优惠政策,让很多客户连连叫好。作为保利江首座综合体项目,保利·堂悦的盛大开盘引发了市场的高度关注。在开盘现场外,笔者从退房券的客户口中了解到,产品品质是较大的购买动

5 千组争抢,30秒限时选房,首开208套房源开盘劲销9成!截止6月25日晚22时,主城稀缺住宅,秦淮品质精装标杆——保利·堂悦开盘抢跑,首开大捷。

此次引发了广大改善人士的好感。85-160㎡全地精装社区,采用现代高端住宅设计理念,超大楼间距设计,动线合理,所有户型方正,采光充足,不负秦淮人居标杆的美誉。

5 完善,机场设计信息更加明确。不仅如此,项目还自带4万㎡商业,300米直达安德鲁·迪卡侬,1公里可至宜家、红星美凯龙、顺发商业广场。驱车5分钟可达南站南岗,相关负责人说:“我们对保利·堂悦的信心是——该项目的产品交付多年后,二手房市场的溢价表现要远高于同期、同区域的其他小区。那将是保利·堂悦在业界印证安全品质的又一时刻!”

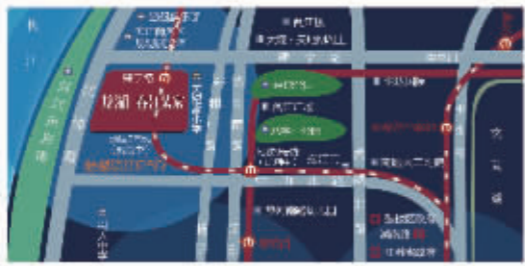
8586 8888 南京市·秦淮区·夫子庙与白鹭洲路交汇处

1 ONE 首期鼓楼滨江美宅全城告急 绝版58席滨江美宅,分秒递减

6月的南京楼市,无不被龙湖·春江紫宸首开盛况所震撼,火销如虹——3000多人到场,多人争抢一套房,平均每十秒卖掉一套房,千套房源一售而空,劲销18亿,被售楼滨江美宅几近“断供”,南京楼市为之疯狂。

倾城感恩,为回馈广大购房者的持续支持与厚爱,龙湖·春江紫宸首期清盘计划全城启动,绝版58席轻奢滨江美宅,约47—109平米主城区、双地铁、鼓楼名校房源,震撼价格,清盘巨献,错过不再。

在此次首期清盘计划中,极具投资价值的47㎡的一居套小户型,户型格局方正、南北通透、动静分区,投资、自住都是最佳之选,搭配两房、三房同时推出,让购房者有了更为丰富的选择。



2 TWO 入主鼓楼滨江绝佳机会 抢驻南京“新外滩”最佳时机

除户型与价格优势,从业内时机而言,此次龙湖·春江紫宸首开清盘计划对于南京购房者而言不得不说是一次无法错过的重磅利好。

环视南京现今城市规划布局,南京已然进入拥江发展大时代,鼓楼滨江南湾板块作为滨江发展带中南京“新外滩”的承载区域,中心土地价值日益凸显,鼓楼滨江商务区房源炙手可热,日臻紧张已成事实。在南京,买房就买鼓楼滨江的势头持续高涨。

龙湖·春江紫宸,作为鼓楼滨江商务区地标大厦,傲踞鼓楼滨江CBD核心地区,45万方世界生活城,携300米地标写字楼、滨江豪宅、精英SOHO、高端购物中心,打造一站式、全天候、国际性生活平台,主城区稀缺双地铁都会滨江综合体,标杆新地标。此外,龙湖品牌强大的号召力,让龙湖·春江紫宸入市以来就领跑鼓楼滨江板块“买房就买滨江,买滨江就抢龙湖”的信念也是深入人心。抢占龙湖·春江紫宸,无疑是入驻南京“新外滩”最佳时机,错过此时,更待何时?