



制图 雷小露

# 江北新区获批消息一出 有开发商忙喊涨,大多数仍在观望

## 调查显示超8成网友看涨江北房价,专家建议要谨慎



江北一跃成为江北新区,很多人的第一反应就是,房价会不会涨?昨天,江北开发商一片欢欣鼓舞,纷纷高调庆祝新区批复,有2家开发商释放了上调房价的消息,但有开发商则宣称7月份不涨价,更多的开发商说将保持观望。买房人的心态比开发商激进,截至记者发稿时,365网站调查显示,超过8成网友看涨江北房价。而专家则说,江北新区对房价影响还需要谨慎看待,开发商当前仍以跑量为主。

现代快报记者 马乐乐

### 开发商

#### 有楼盘已经宣布涨价

“江北新区”的利好袭来,房价是不是马上开始涨,就成为了人们关注的焦点。昨天,江浦2家开发商明确宣布涨价。正荣集团在江浦有润江和润锦两个楼盘在售。正荣南京公司营销总监孙清松介绍说,这2个楼盘88平方米的户型单价上涨300元;105和130平方米的户型,价格上涨500—600元。在涨价之后,正荣润江均价16800—17000元/平方米,润锦15300—15500元/平方米。

“不过我们是在7月1日开始涨价的。”他表示,一方面公司在6月底冲刺半年度任务时已经明确表示7月1日开始涨价,另一方面也曾听

说了江北新区即将获批的小道消息,因此对销售信心较强。

另一家宣布涨价的是靠近纬三路隧道的华润国际社区。营销负责人王伟华昨天下午在得知利好消息后一直很激动:“江北板块的真正发力应该是在四季度,届时更多的城建利好叠加,会让区域价值被更多人发现!”他介绍说,5月份首次开盘时,虽然预售证上的价格为17500元/平方米,但实际开盘均价在14500—15600元/平方米。

“下周一,我们楼盘先涨两三百元,看看市场反应。我们要让首批购房者赚钱。”他说。

#### 更多的开发商在观望

“郑重宣布7月份暂不调价。”昨天下午,荣盛置业营销负责人据百红明确表示出自己的立场。他说,公司经过研究,决定旗下在六合区的7个楼盘,7月份都不会涨价。

利好来袭,荣盛是唯一一个宣布暂不涨价的江北开发商。暂时不涨价,可能也与市场供应量有关。据百红说,公司在六合区的土地储备超过200万平方米,下半年这些土地储备形成的楼盘都将上市销售,由于存货很足,因此房价也一直比较理性。

“我们还需要再观察一下市场。”雅居乐滨江国际营销负责人昨天下午表示,此前有传言称他们项目将涨价5%的说法不实,他的原话是下半年整个江北楼市可能价格涨幅超过5%。

他表示,公司接下来将密切关注几点,一是江北的相关建设规划

是否能够如期进行,二是整个楼市的表现,三是江北其他开发商是否会密集上市形成供应。“如果政府部门能够有持续的利好释放,我觉得涨价可期。”他表示,江北板块下半年一些同质化竞争的楼盘,价格可能因为竞争加剧而承压,盲目乐观并不可取。

保利地产江苏公司营销总监许昌芸认为,江北的价值将全面提升,但市场消化还需过程。中海地产南京公司营销副总监沈昊分析,关于房价,关键要看后期政府的投入。他表示,江北新区未来的发展还是要看后期政府对于区域道路、商业、教育等配套建设的投入,未来如何规划才是重点。随着未来江北新区的建设,江北整体的房价还是具有一定的上升空间。而热点板块也会吸引更多有意向的开发商来拿地开发,对于区域整体竞争力的提升也是好事。

### 中介

#### 二手房市场很平静

“下午买卖双方签约时,都已经知道这件事了。”我爱我家江北经理江波说,江北新区获批的消息昨天下午已经很快传遍,当时签约的几单交易都没有毁约,而是继续照常进行,买卖双方都很平静。

他表示,从6月份的市场看,整

个江北二手房市场很平静。平静体现在房价上。据我爱我家统计,江北二手房市场今年1到5月份,房价没有上涨,并且一直供大于求。

现代快报记者咨询江北多家中介,均被告知还没有出现房主因为江北新区批复而涨价的情况。

### 房主

#### 希望能解套

自从2010年在桥北某楼盘买房,成为江北业主之后,张先生就一直盼着房子升值。张先生购房时这家楼盘均价9600元/平方米,之后楼市起伏不定,有2011年和2014年的下沉,也有2012年和2013年的上涨。“我没事就看看这个楼盘的售价,发现就在我买的价格上下波动,现在还是这个价。”他有些郁闷地说,做梦也没想到房价至今还在原地踏步。

如今,张先生已经从单身汉变成孩他爸,但桥北的这套房子一直闲置着。“工作和生活一直在市中心,所以就当投资了。”他表示,这套房子有不少贷款,因此即使在现在的价格上小涨,也是亏本的。面对江北新区的利好,张先生小声说,这下江北的各项配套应该会有起色,他只希望自己投资的房子早日“解套”。

#### 卖早了,喊亏

看到江北新区获批的消息,周先生连喊“卖亏了”。3年前他抱着投资房产的心态,在浦口区的江佑铂庭小区购买了一套新商品房,那套93平方米的房子总价还不到80万元。新房交付后,周先生一度想用于出租。于是他找了装修公司,把房子好好装修了一下,但是在装修完之后这个小区闹出了“地面开裂”的新闻。现代快报记者了解到,江佑铂庭小区去年部分楼栋发生沉降,之后当地检测部门认定在安全范围之内。

“沉降的不是我住的那一幢楼,但是这个事情还是让我觉得不安心,后来就决定把房子挂牌卖掉。”周先生说,前两个月他刚刚把房子脱手,成交了116万元。他表示,之前购房加装修成本超过90万元,算下来投资收益10多万,勉强达到预期。“如果能等到新区批复后卖就好了,太可惜了!”他觉得,光“江北新区”这4个字就得再涨1000元。

### 盘点

#### “获批”今年传了5次 没谁比开发商更着急

可能没有谁,比开发商更盼望江北新区的到来。现代快报记者发现,早在7月2日江北新区正式批复之前,南京的开发商今年已经5次在微信“朋友圈”里宣告“获批”。

如今,不需要再传小道消息,江北的开发商终于盼来了真正的江北新区。开发商如此急切地盼望江北新区,渴望房子多卖上好价钱是一方面,但更重要的一方面则是深度焦虑——无论新区是否批复,今年下半年的江北,都将是南京开发商“贴身肉搏”的主战场,而这一局面此前从未出现过。

据统计,下半年南京预计有47家新楼盘上市,其中江北就有21家,几乎是全南京楼市的半壁江山。下半年上市量大,并不意味着

江北的开发商今年上半年日子好过。“瑞达思云数据”显示,江北板块22个楼盘中,有12家楼盘的6月份房价同比下跌,10家上涨,板块整体房价较去年同期下滑了1.37%,江北板块是南京楼市上半年为数不多的整体降价的板块之一。有桥北的开发商表示,随着去年“招保万金”等大牌开发商纷纷“北上”,今年上半年板块竞争已经开始激烈,这是房价不涨反降的原因;预计今年下半年,浦口区楼市的供应量将急剧放大,竞争空前激烈。

网上房地产显示,目前南京5.2万套商品房库存中,有2万套在江北——或许正因为面临卖房的焦虑,江北的开发商才会更加急切地盼望利好。

### 专家

#### 理性看待江北楼市

“目前开发商正好利用这个利好消息来消化江北的巨大库存,所以短期来看积极跑量仍是上策。”南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,应该谨慎看待江北新区对楼市的影响,开发商不能把江北新区获批看成涨价的机会,楼市需要稳定发展。

也有业内人士指出,短期而言

江北楼市的价格仍然取决于供求关系,在短期供应量大涨而需求不会明显增加的情况下,房价难涨;中期需要隧道免费等利好消息的刺激;长期看需要城建规划利好的配合,才有可能助推房价。另外,江北新区面积大,真正有望长期看涨的,是目前与主城较近的、尚未大规模开发的区域。

### 土地

#### 商品房土地供应预计增加

在南京市国土资源局制定的2015年土地供应计划中,曾提到:2015年全市建设用地供应仍将主要支持江北、江宁等新兴区域发展用地需求,尤其突出重点保障江北新区建设用地需求,江北新区供地量约占全市总量32%。

然而今年已经过半,从土地拍卖会的情况看,上半年江北只卖了3块地,其中有2块位于六合,剩下的1块在桥北,3块地出让面积只有16万平方米,只占了上半年南京市土地出让总量的14%。

国土部门相关人士介绍解释

说,“32%”的数字不能理解为商品房土地。“江北新区获批后,江北的基础设施建设将加大力度,这个32%是所有的土地供应,其中大多数都是基础设施的用地。”不过他透露说,在江北新区获批之后,江北的商品房土地供应也将相应增加,下半年可以从挂牌中看到。

南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,在国家级新区的利好下,江北土地出让势必引来更多的开发商参与竞争,江北的房价和地价上涨是大概率。