

7月2日,国务院正式批复同意建设南京江北新区,在规划上将江北分为浦口片区、高新——大厂片区以及雄州片区三个中心城发展。而随着南京江北新区建设上升为国家战略,江北楼市在近期也不断升温,不少楼盘也顺势收回优惠力度或者干脆涨价。就此,记者对江北新区中三个板块的房价情况进行了摸底调查。 现代快报记者 杨晔 杜磊

快报记者摸底三大热门板块最新房价 一纸国家级新区批复后 江北真要高攀不起了?

江浦板块

板块房价涨幅为2%-10% 开发商纷纷收回优惠还是挡不住买房人

7月14日晚,位于江北新区核心地段的华润国际社区加推4号楼,216套房源在当晚全部售罄。据悉,当天现场共来了600多组客户,相当于平均3个人抢1套房,“我们后来算了一下,基本上平均14秒我们就卖出了一套房”,华润国际社区营销总监施寅辰介绍说。

而对比5月底首次开盘时15000元/㎡的均价,华润国际社区此次开盘16500元/㎡-17000元/㎡的均价,上扬幅度达10%左右。对此,华润国际社区的相关负责人表示,江北新区的价值一直为市场所低估,首次入市时项目也采用了低开的方式,目前项目的价格是板块真实价格的回归。

同样,包括华府国际、融侨观邸、中海万锦熙岸、林景雅苑、雅居乐滨江国际在内的新房以及二手房源都出现

不同程度的回收价格优惠或者直接涨价。“我们4天就卖了100套,复式产品已经售罄”,华府国际的相关负责人表示。虽然已收回了前期2-3个点的优惠,但这没有影响购房人的想法,“新区规划刚出来,我这边就有河西某企业的中层来买了套复式,第二天他带来两个同事又买了两套,没想到第三天这两个人又带着朋友来买了三套房”。而融侨观邸也在收回了2-3个点的优惠后获得2天销售70套房的好成绩。

对此,即将入市的万科璞悦山、保利西江月等纯新盘却表示首开仍会给出大幅优惠力度,西江月的销许均价17508元/平米,折后预计在16000元/平米左右。而万科璞悦山则是未开先火,该置业顾问表示,“20号楼已被企业提前预定团购了。”

桥北板块

板块房价涨幅为3%-15% 有楼盘涨完1000元/㎡还想再涨1000元/㎡

“最近房子卖得确实很不错,大华的库存房源基本卖完了。”大华集团南京公司总经理助理胡迎梅告诉记者,近期,就连在大华锦绣华城驻场办贷款的银行工作人员也团购了5套房源,也有客户犹豫了几天后发现房源已经卖完。“江北新区的利好还引来了外地投资客,一位来自上海的大华业主选择在大华锦绣华城投资了住宅。”

据了解,进入7月以来,大华锦绣华城涨价累计已有1000元/平米。而预计7月底加推的洋房产品,项目负责人表示将再次上调1000元/平米,售价预计达到12800元/平米。同样,弘阳旭日上城房价上涨幅度也不小,7月10日

晚,项目加推的260多套房源,折后均价达到12700元/平米,相比此前涨了近1500元/平米。项目销售也可观,近十天内销售超500套房。

而江北另外两个代表性大盘苏宁天润城和威尼斯水城,房价则有3%-5%的上调。

据苏宁环球江北公司副总经理王越透露,两个项目房源库存量近一个星期消化有300套房左右,预计7月份两个项目的销售量会达到1000套房源。“有60%的客户为新客户,也有不少来自江宁的客户。”王越表示,紧跟市场需求,7月25日威尼斯水城还将开盘,推出近400套新房源。

高新区板块

板块房价涨幅为2%-3% 多家纯新盘首开价预计均在万元徘徊

“江北这一片都在涨价。”艾菲国际的置业顾问表示,虽然项目已进入尾盘销售期,只剩下80套左右的房源,但是项目仍决定上调400元/平米。据了解,高新区正处于新老盘交替阶段。新城香溢紫郡、艾菲国际两个“老面孔”均进入了尾盘销售期。江北新区公布之后,高新区的房价上涨幅度并不大。新城香溢紫郡在售78-120平米的花园洋房,均价10000元/平米上下,上调约200元/平米。朗诗未来街区本月底前将加推144套新房源,均价预计在9500元/平米,上调200-300元/平米。

而新盘方面,7月以来,绿地悦峰公馆、弘阳时光里、亚泰山语湖三家楼

盘陆续公开销售中心。纯新盘招商兰溪谷则预计近期开盘销售。招商地产南京公司营销总监徐敏表示,首次开盘价格会控制在万元以内,后期则根据市场情况而定。绿地悦峰公馆项目负责人则表示,项目的层产品价格预计在9500-10000元/平米,复式房源均价会在11000元/平米左右。另外,弘阳时光里价格预计在10500元/平米,亚泰山语湖打造的85-120平米洋房,价格预计也会在万元以上。整体而言,此批新上市楼盘房价都维持在万元上下。

自7月2日江北国家新区获批至今,来电来访激增、成交量大涨、频繁涨价已成为有关江北楼市新闻的热词,然而,在江北楼市一片火爆声中,其实还有一些不太为人所知、甚至是让人感到瞠目结舌的楼市“奇观”。 现代快报记者 田倩

江北新区获批只有半个月 这些楼市“奇观”却接连上演

奇观1 置业顾问配了销售助理,保安也要帮定房

正荣销售顾问马经理告诉记者,新区获批之后,一个周末的成交量是以前一个月的成交量,现在周末2天基本成交量都在150套。之前案场只有30个置业顾问,目前已增加到60个,但是还是不够用,所以,在置业顾问正式接待之前,会先请置业顾问助理去接待,如果有大概的意向,才会交给置业顾问去接待。

同样的现象也存在其他项目上,雅居乐滨江国际的王经理告诉记者,“目前每天的客户到访量都很多,置业顾问根本忙不过来,现在每天的客户到

访量都很多,首先我们案场会有人先通过问话筛选一下客户质量,精准的客户置业顾问去接待,非精准客户,只是简单做个登记,以后有时间了再回访”。

华润国际社区的销售人员表示,新区获批后,有时候一天能卖100多套房,房子已经不够卖,有的客户早上7点多就到售楼处等着买房子,因为置业顾问还没上班,想直接向保安定房子。非工作日,一天的接待量有八十几组,周末的接待量100多组,很多时候根本忙不过来。

奇观2 开盘优惠很吝啬,还有楼盘3天就涨一次价

一直以来,开盘当天到场认购的客户都会获得较高的优惠。

然而在7月14日,华润国际社区第二次加推的现场,优惠却还不如案场原来给的多,“开盘当天普通商业贷款仅3个点优惠,一次性贷款仅5个点优惠,这次开盘优惠比较低,因为房子根本不够卖,即使不给优惠也能卖得完”,华润国际社区的置业顾问显得很有自信。而该项目也在1小时卖出216套房子。

加推现场,记者曾听到两个客户这样的对话:“抢到房子了?”“抢到了!真是不容易呀!”“你好有福气,我硬是没抢到!哎,你买的多少钱一平米?”“嗯?

这个我还真记不得了!光顾着抢房子,那还记得单价!”

如今,江北各楼盘涨价也不再遮遮掩掩。

正荣润江城置业顾问介绍,目前基本上是每3天就调一次价格,具体涨幅要看具体的楼层和户型,少则一两万,多则上万,华润国际社区两次加推间隔时间仅为两周多,价格也涨了将近2000元/平米,苏宁环球、明发、荣盛等在售楼项目均有不同程度的价格调整,基本上每周调整一次价格,每次涨幅都在200-500元/平米。这种调价的速度,之前并不常见。

奇观3 外地购房人多来自苏北,上海投资客闻风出手

在近期的江北楼市中,还出现一批外地购房人。家住上海的孔先生,是个房产投资老手,之前一直在上海、深圳这样的一线城市投资房产,听说江北新区获批,买到江北纬七路隧道出口处的一套132平米的二手房。“总价不到160万,相比于上海、深圳,这种房子太便宜了,我只投资会升值的房子”,孔先生说。

记者了解到,在近期出手置业江北新区的客户群里,更多地增加了安徽、苏北、山东等地的客户,苏北客户占比最多。“有个宿迁的做酒水的客户,和南

京有业务往来,听他朋友说江北新区确定了,以后涨价空间大,就看了桥北的旭日城,看了几次觉得蛮喜欢,就定了,最近他还介绍了同乡过来看房”,某网媒电商经理告诉记者。

对于一些如雅居乐滨江国际一样的改善盘,江北新区的获批,带来的影响虽不如刚需盘大,但每天的到访量也在20组左右,较之前增长一倍;“现在不少江南人过江来买房,以前从来没打算在江北买房的,现在接受度也很高。”雅居乐滨江国际某销售经理表示。

奇观4 万万没想到,江北还抢了部分河西楼盘的生意

江北新区的获批还导致河西板块的购房人出现了分流。

“来买房的建邺区的比较多,其他区域也都有,有几个客户本来是河西南部的,也是因为预算有点吃紧,就有所犹豫,直接在这边定了”,威尼斯水城的

销售顾问告诉记者。也有不少人放弃了置业河西的打算,选择了性价比高的江北,“有很多客户都是帮小孩子买房,孩子基本上都是在建邺区上班,我手里有十几组成交客户,都是从河西流过来的”,江北某改善盘的销售经理透露。

奇观5 二手房临时毁约很“正常”,涨幅多在千元以内

二手房业主对政策更为敏感,新区批复后,很多二手房业主也开始坐地涨价,“一般情况下都涨500-1000元/平米,即使之前已确定价格,临时签约涨几百元的,也有很多,目前也很正常,但是总价涨到10万以上,基本就无人问津了”,某二手房网媒相关负责人告诉记

者,“一位客户本来已经看中了江佑铂庭的84平米两房,105万,当时交了2万元定金给业主,后来约到我们交易中心签约时,房东说要涨价,有其他客户出到110万,一开始客户肯定是不能接受的,中间调节了两天,最后108万成交的,涨了3万元”。

