



### 两年来房价未见涨,有楼盘单月销量下滑至两年前的1/3

# 宝华8盘抱团推优惠:是真爱还是无奈?



“全城疯抢仙东,8盘联动8亿巨惠”!上个月仙东板块8家竞品楼盘联手出街户外广告,在业内引起不小的争议,是抱团取暖,还是强强联合?仙林东宝华板块作为离南京最近的都市圈板块,曾经受到不少南京购房者的青睐,不过,近一年来该板块楼盘鲜有发声,其楼市走势究竟如何?

现代快报记者 杨晔



仙林东的8家楼盘抱团,共享一个广告创意 资料图片

## 房价涨不动 仙东8盘联合推优惠

“仙林东(宝华)板块的购房者,一种是来自周边的刚需型自住人群,如宝华本身的客户,以及在南京仙林、城北等区域工作的客户。一种则是投资性的客户,由于该板块离南京较近,而且价格要比仙林低一半有余,也有过来选择养老的客户。”天正理想城的一位置业顾问告诉记者。

可事实上,近两年来,仙林东的房价基本处于涨不动的状态。记者调查了解到,从2013年至今,仙林东的房价一直徘徊于6000-7000元/平米之间。天正理想城项目2013年6月首次开盘均价在6300元/平米,2014年价格最高涨到7000元/平米。不过,今年价格有所回落,目前在售房源价格仍在6000-6500元/平米之间。

同样,四季金辉去年下半年首

开至今已有一年的时间,房价变化并不大,案场的置业顾问告诉记者:“目前房价在6500-6800元/平米,去年首次开盘价格折后也在6500元/平米左右,价格略有上调,但是幅度不大。”京东紫晶2013年首开成交均价在6000元/平米,目前在售的住宅房源价格仍在6000元/平米左右。

近期,四季金辉、恒大雅苑、泰达青筑、立德美林谷、万都京东紫晶、南湖仙林翠谷、天正理想城8家楼盘还联合推出“8亿巨惠”。立德美林谷的置业顾问表示,每家楼盘都有一些优惠,有特价房,也有清盘优惠或者活动优惠,目前泰达青筑、天正理想城、四季金辉均有推出一批价格较低的特价房源。

## 板块库存高 单次开盘销量大幅缩水

仙林东板块并不大,但是库存压力不容小觑,仅近期联合的8家项目,其房源库存量已经达到近4000

套。而据中原地产数据统计,在2013年楼市最火的时候,整个宝华板块全年成交量仅为3804套。

“仙东宝华这一片的项目越来越多,而且产品都差不多,面对的都是刚需过渡型客户,实际去化比想象中要难得多。”在宝华板块两个楼盘工作过的置业顾问告诉记者。

镇江房地产信息网显示,宝华板块一个项目,其5号和6号楼于去年10月开始出售,可截至目前,仍有562套的库存。而从2013年年底项目首次开盘入市至今,近两年的时间,项目共开售了五栋楼2000套左右的房源,据镇江房地产信息网显示,仅售出了一半房源。中国指数研究院数据也显示,仙林东板块平均每个项目近一年的成交量都只在300-400套上下。

“市场大不如前”,仙林东一位开发商负责人直言,2013年年底项目新开盘时一个月能够销售100多套房源,如今一个月仅能销售三四十套,单月销量约为此前的1/3。项目

在2013年首次开盘销售掉了400多套房源,而去年第二次开盘时,仅消化了70多套。同样,区域内的一个纯新项目,去年年底首次开盘推出的300多套房源也仅售出40多套。

## 业内分析:

### 同质项目偏多 投资客又转移江北

都市圈宝华板块的特价潮,与现阶段南京江北、河西、江宁等板块收紧优惠、涨价千元的现象显得截然不同。仙林东一位开发商坦言,从去年下半年9月份限购取消后,都市圈的投资热度就明显下降。宝华板块同样受到了限购取消的影响。虽然万达的进驻提振了仙林以及仙林东板块的价值,但是仙林东的同类项目越来越多,以前几个项目分摊一块市场,现在十几个项目抢市场,竞争激烈价格当然涨不上去。

另一位仙林东开发商分析认为,江北新区的落地稀释了宝华大量的投资客。桥北的房价在万元出头,六合房价也不过在七八千元,比仙林东贵不了多少。从规划和支持角度看,江北的房子对于投资客而言,更具升值潜力。

**买房无忧**

2015-8-4783461

## 江北的小洋楼时代或将到来

### ——白马澜山即将推出75m<sup>2</sup>、89m<sup>2</sup>精致平层

白马澜山位于江北新区白马路与狮山路交会处,龙山路地铁站北侧,是银城地产和旭辉地产联手打造的一座约16万平方米的低密度住宅区。随着8月30日公开销售中心,以及即将推出建筑面积约75m<sup>2</sup>、89m<sup>2</sup>的精致平层户型,江北的小洋楼时代或将到来。

## 联手铸传奇,江北或开启小洋楼时代

白马澜山,是旭辉和银城两大地产品牌的合力之作。银城地产,22年深耕金陵,22座范本级的力作,一个值得信赖的本土地产开发商,而另一个正是前几天压过万科,抢下南站新地王的旭辉地产——一个拥有15年16城80余座项目实力的开发商。

南京人骨子里的小洋楼情怀,要从颐和路上的幽静开始追溯,现代的花园洋房多数仅从形式上进行了模仿,而白马澜山萃取了上海滩小洋楼和颐和路公馆的精魂,将生活愿景落地,献上真正的小洋楼气质。

## 小洋楼景观,超越传统花园洋房

白马澜山营销总监朱群,通过对项目的品牌、稀缺、前景、户型、景观等多个方面进行了讲解,阐述了“小洋楼”是超越洋房的存在。项目整体约16万平方米的高尚低密住宅区,22栋纯粹8层电梯花园洋房,1栋社区幼儿园,1栋白马路沿街商业,容积率低至约1.4。

依附老山秀美的自然景观,营造三大主题景观区,5大创新景观,利用台地、缓坡、小花园、立体绿化等,让社区景观覆盖率达60%。约400米中轴景观带,约500米健康步道,多重宅间花园布局,让80%底层业主享受更多庭院景致。

## 75m<sup>2</sup>、89m<sup>2</sup>精致平层户型即将推出

在户型设计上白马澜山更有独到之处,创新建筑面积约75-130m<sup>2</sup>墅级空间,特别是建筑面积约75m<sup>2</sup>、89m<sup>2</sup>的两大精致平层户型最受关注。75m<sup>2</sup>户型主卧和书房可根据生活所需随心改造,南向客厅宽景阳台和主卧情景飘窗享受充沛阳光,北向侧卧超值多变,是江北同面积段稀缺的小三房。89m<sup>2</sup>户型三开间朝南,总面宽达到10.2米,南北通透,独立的玄关设计、北向次卧空间多变,让房屋的舒适度和功能性大大提升。(田倩)

### “金九银十”预计上市量同比增近3成

# 楼市会因此开始“退烧”吗?



根据南京市网上房地产最终统计结果,7、8两月商品房交易量分别为11447套和10949套。相较于去年同期,今年传统淡季的7、8两月交易量,较去年同期两月11554套的成绩,涨幅达到94%,几乎翻了一番。而就在刚刚过去的三天小长假期间,日均认购量也达到了300套以上的高位。买房人不禁担心,南京这是又要进入“发烧”模式了么?

现代快报记者 马文煜

## 数据回顾

### “暑期档”成交量暴涨,江北扛起大梁

据南京市网上房地产数据,今年“暑期档”出现井喷式爆发,成交量较去年同期大增94%。记者统计,今年自进入三月以来,全市的交易量一直在稳步上升,特别是自今年“红5月”的单月交易量创出比去年同期高43%。随后的6、7、8三个月,单月成交量都达到了8000套以上的高位。特别是江北板块,由于迎来政策利好,7、8两月共卖房11830套,几乎占到了全市交易量的一半。就连一直不温不火的商办类产品,月均交易量都达到了500套左右。

在江北新区确定前的6月份,江北板块单月商品房总交易量还不足3000套。而在7、8两月中,江北板块开盘当天销售超过9成的楼盘,就有近十家,包括保利西江月、华润国际

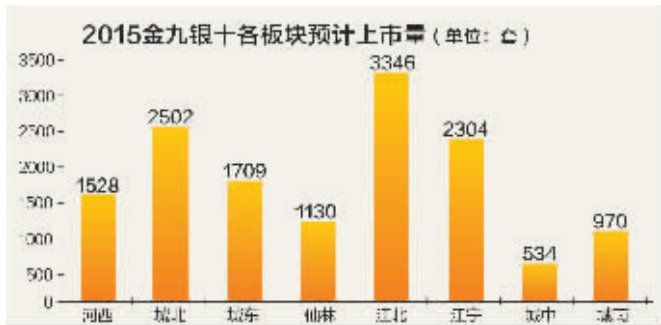
社区、大华锦绣华城、明发新城中心、正荣润锦、万科璞悦山和明发香山郡等楼盘,涵盖刚需和改善客户。

## 价格波动

### 涨价不再低调,有楼盘最高涨6000元/m<sup>2</sup>

据中国指数研究院监测数据显示,自今年3月份以来,房价一直在上涨,8月份房价环比涨幅已达到了1.66%,特别是改善型楼盘的涨价幅度更为明显。8月8日,河西“豪宅盘”仁恒江湾城推出四期共290多套大户型,折后均价35000~41000元/m<sup>2</sup>,相对于上次开盘,部分房源价格涨幅达到了6000元/m<sup>2</sup>。同属河西板块的宏图上水云锦,今年四月首次开盘的均价仅为31000元/m<sup>2</sup>,而8月22日第三次加推时,均价已经调整为34000元/m<sup>2</sup>。

还是江北板块,华润国际社区



数据来自365淘房 制图 李荣荣

今年7月底的开盘均价较今年5月份每平米涨幅达到2000元,达到17500元/m<sup>2</sup>。就连一直走“平价”路线的仙林万达茂,8月底开盘所推房源折后均价也达到15000元/平方米,较上批房源14400元/平方米,上涨了600元每平米。

## 金九银十

### 万余套房源抢滩,年底前房价稳中续涨

据365淘房统计,9月、10月两个月,全市预计有74盘加推1.4万套房源,同比去年的1.09万套新房,增长接近3成。其中包括涵碧楼、中航科技城、金陵雅颂居、证大大拇指广

场、金地格林格林等20余家纯新盘。

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远表示,南京作为传统二线核心城市,今年房地产市场已经率先突围,交易量已进入上升通道。依托于政策利好,房价也一直处于稳步上涨阶段,但短期内“量”会走得比较多,“价”却不会出现爆发式增长。

“虽然现在全市整体房子卖得都不错,近期土拍市场的高热,也让开发商对后市持乐观态度,但5万套的高库存,加之金九银十万余套的较大上市量,房价全面大涨的预期还不够成熟。截至年底前,房价还将保持稳中有升的态势。”孟祥远表示。