

河西4万盘 全市房价上涨,怪我咯?

编辑部解读

国家统计局数据显示,8月,南京房价环比上涨1.2%,同比上涨1.5%,实现了3月份以来的“六连涨”。同时,8月南京楼市涨幅进一步扩大,超越了一线城市广州。回顾今年楼市的涨价楼盘,开盘突破4万的仁恒江湾天成无疑是其代表性楼盘,其高开热销还在楼市中带起了一波跟涨潮。

现代快报记者 杨晔

仁恒江湾天成率河西房价冲破4万

今年8月8日,位于河西奥体的仁恒江湾天成首次开盘,推出291套大户型产品,销许均价在38956.2元/平米。实际每套房源成交总价在700万-2000万之间,其中206平米与251平米户型房源折后成交均价为35000元/平米,380平米房源折后成交均价则高达41000元/平米。

然而,在今年2月份,对于河西的楼市,人们还在为其房价能否破3万而争论不休。早两年,3万是河西房价一直跨不过的坎儿,多家楼盘虽跃跃欲试但均未成功。今年1月,河西南部的正荣润峯领取的销许价格达29900元/平米,最后成交价也远不及3万/平米。

今年8月份,仁恒江湾天成却瞬间将河西的房价从3万拔高到了4万,这并没有阻挡买房人的热情。仁恒江湾天成开盘前成功收筹了1376个号,而一个认筹号需要50万元,光是认筹金项目就已经收到近7亿元。当天开盘291套房源,最后销售了230套,揽金24亿元,创下南京楼盘单日销售新纪录。

跟风涨价,多板块天花板房价创新高

仁恒的高价热销,无疑给了周边楼盘

涨价的信心。同在河西的宏图上水云锦和金隅紫京府在此之后均选择了涨价开盘。金隅紫京府的负责人曾表示,仁恒江湾天成的高开提升了整个河西区域的房价期待度,而且区域内在售房源确实供不应求,金隅的房价也会顺应市场进行上调。

宏图上水云锦8月底加推的180套房源,整体成交均价在34000元/平米,其中143平米户型预计售价在35000-37000元/平方米。网上房地产数据显示,宏图上一批143平米的户型,在4月份开盘时销许均价仅在31660元/平方米,四个月之内,房价拔高了4000元/平米。近期,据其项目内部人士透露,10月份宏图上水云锦将推出7号楼王产品,72套143平米的户型房源将向仁恒江湾天成看齐,冲刺4万元/平米。

另外,位于鼓楼滨江板块的中冶盛世滨江,其相关负责人也透露,仁恒涨价热销抬高了公司对项目的价格预期,中冶盛世滨江项目中有部分房源或将尝试冲刺4万元/平米。

其实,今年上半年南京楼市行情出现明显好转,尤其在7、8月份,南京不少楼盘都收回优惠上调房价。江宁九龙湖板块房价突破2万元/平米,江浦板块正荣润锦城最高价格也卖到2万元/平米,城南卡子门板块房价冲刺到2.5万元/平米,不少板块的房价均出现了新高。

专家说

房价已实现六连涨 买房要绕过虚高板块

国家统计局的数据显示,南京8月新建商品住宅价格环比上涨1.2%,是自今年3月份以来连续6个月的环比上涨,且涨幅也进一步扩大,在全国70个大中城市中跻身第四名。

“在楼市整体回暖的形势下,南京市场表现尤为亮眼,加上政策面宽松,地价高涨,库存良性等一系列利好的支撑,南京房价有望继续上涨。银十也将延续金九的热度,至少在今年还看不到房价下跌的趋势。”南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远分析说。“如果是自住,在当下市场供应量选择面大的形势下,买房时看好了需尽快下手;而对投资的客户来说,则要选准板块。因为目前南京的板块是不均衡的,有些是虚高,有些则偏低,对于虚高的板块要谨慎对待。”

新景祥业务发展与咨询顾问中心总经理王慧曾表示,楼市调整周期越来越短,今年南京房价会保持逐步上涨的过程,明年房价走势则不会乐观。

6次朋友圈“获批”后终落实 江北首次拿下楼市半壁江山

编辑部解读

2015年7月2日,江北新区正式获批国家级新区。借力国家级新区获批,江北的房价、地价、成交量均发生了翻天覆地的变化。而在今年7月2日之前,有关江北国家级新区获批的传言就多次刷屏过“朋友圈”。

现代快报见习记者 赵雪

最早传言出现在青奥会后

据记者统计,最早关于江北获批国家级新区的消息出现在去年青奥会后,截至正式获批,获批传言至少出现了6次。

2014年10月,《南京江北新区2049战略规划暨2030总体规划》提交南京城乡规划委员会第一次会议审议。有媒体报道称有关设立南京江北新区的请示已上报国务院,江北新区有望在年内获批成为国家级新区。随后该消息在各大媒体和微信朋友圈中广泛流传,这是江北新区首次在“朋友圈”获批。2014年年底,随着此前报道中获批日期的临近,江北新区年内进入“国家队”再次甚嚣尘上。

今年,有关江北国家级新区的传闻最早出现在3月份。有网友在社区论坛中爆出了一份发改委、环保部的内部资料,名为《关于征求对设立南京江北新区意见的函》。一时间,江北国家级新区获批成为“朋友圈”头条。4月份,某房产网站发消息称,“南京江北国家级新区将在五一获批”,结果上升为第十二个国家级新区的是湖南湘江,消息再次落空。6月中旬,“江北新区

最快20日获批”的消息再度在“朋友圈”流传,后来又没有了“后来”;6月22日,南京房产圈又传出了“江北新区面积缩水、隧道免费”的小道消息,再次让江北国家级新区获批变得更逼真。而江北新区真正获批是在一周后的7月2日。

获批后房价、地价大翻身

“刚需重地”“房价不抗跌”“库存量大”,是江北在南京房产市场上通常的定位。新区获批后,这些现象有了一定改变。据记者统计,今年7、8两月,江北新房成交10852套,较去年的4025套,同比增长一倍多。而7、8两月,江北板块的新房成交量在全市成交量占比均超过50%。万科璞悦山、招商兰溪谷等纯新盘首开日光,华润国际社区、保利西江月等楼盘更是曾出现过无房可卖的情况。

在成交量大增的同时,江北的涨价盘也陆续出现。记者随机调查了江北在售的16家楼盘后发现,新区获批后有12家楼盘上调了价格,占到调查样本总数的7成以上。在涨幅上,更是有楼盘单价涨幅达到2000元/㎡。例如,华润国际社区7月14日

加推折后价为16600元/㎡,较之5月份首开单价上涨2000元/㎡。

成交量大增和房价上涨也催生了土地热。9月23日,国家级新区获批后江北首次出让土地,江浦拍出了楼面价高达11130元/㎡的“地王”,接近该片区在售房价。

9月成交量、到访量已下降

时至今日,江北之热终于逐渐降温。根据南京网上房地产数据显示,9月份江北新房共成交4746套,较之7、8月份都有所减少。比成交数字更为直观的是案场访客数量。江北一家楼盘的置业顾问告诉记者,7、8两月周末案场到访客户都超过100组,最多时可达200余组。而到了9月,周末的到访客户平均下来只有50组左右。江北该楼盘的置业顾问坦言,买房人已经过了一时冲动的时期,看房、选房都更理性了。

“新区获批之前和刚获批时,投资客占了很大一部分比例,他们更看重的是未来的升值空间。过了一两个月的新鲜期之后,很多自住客户也涌入江北,这时,可预见的交通、学区、商业等配套就显得尤为重要。”雅居乐滨江国际一位营销负责人说。

16:00

7月2日 星期四

神秘爆料人1 (40分钟前)

未接来电

神秘爆料人1: (39分钟前)

咋不接电话呢? 大道消息,江北新区就这两天会批复。

神秘爆料人2 (30分钟前)

未接来电

神秘爆料人2: (30分钟前)

江北新区成立批文今天就会公布!

快报云媒 (1分钟前)

【快讯】江北新区正式获批! 成为第十三个国家级新区。

滑动来解锁