

涨涨涨!

年底河西房价还将冲多高?

业内:涨价后热度或不如前

如果河西房价再涨,你还会买吗?据记者了解,虽然今年河西房价大涨,但是在今年年底前,河西仁恒江湾天成、金隅紫京府、佳兆业城市广场、五矿崇文金城等多家楼盘仍然有意继续挑战河西房价的承受力。

现代快报记者 杨晔



中航科技城开盘现场

沉寂多年的城中楼市开始复苏了?

11月2日,位于西安门附近的中航科技城首次开盘共推出280套房源,吸引近2300组客户选房,4小时后房源售罄。记者盘点城中住宅项目的销售状况发现,中航科技城的热销并不是个案,专家称这与今年以来城中上市产品的性质和河西等片区的房价不断飙升有关。

现代快报记者 赵雪 胡海强



扫一扫关注楼市资讯

本版互动热线: 84783461

今年城中住宅项目多销售向好

一直以来,城中项目多销售缓慢。根据南京网上房地产数据,只有233套房源的京门府已经卖了两年半,却仍有部分房源在售。鼓楼附近的长发都市雅和338套房源销售已长达6年之久,却仍有近40套房源尚未消化。

而记者盘点了今年以来城中热销的楼盘不在少数。

11月2日,中航科技城首次开盘,推出280套房源,折后均价34300元/平米,总价500万-800万元。开盘当天,吸引到近2300组客户选房,4小时后房源售罄。

大光路附近的金基尚书里,

今年三次加推住宅产品,共推出266套房源。置业顾问称目前仅余四五套尾房在售。该置业顾问还告诉记者,今年以来,尤其是5月份之后,销售速度比之前有了明显加快。

当然,过高的总价也让一些楼盘销售一般,10月19日首次开盘的金陵雅颂居仍然有很多266㎡户型,整体销售率仅在五成左右,蓝风机构副总经理翁忠平分析表示,中航科技城、金基尚书里都没有过千万的房源,像金陵雅颂居部分超过1000万元的房源市场接受度依然不是很高。

河西房价高涨却凸显主城性价比?

为何今年城中的项目突然好卖了?蓝风机构副总经理翁忠平分析说,这主要是受今年城中上市的产品性质和河西等片区房价不断飙升的影响。

“其实城中高品质的纯住宅项目已经断供很久了,但主城还是有很多地缘性客户的。他们并不是没有改善需求和能力,而是一直没有改善机会。而中航科技城、金基尚书里、金陵雅颂居这些项目恰巧就满足了他们的改善需求,上市后热销是必然的。”翁忠平告诉记者,之前城中在售的项目中大多是65年产权的公寓类住宅,在户型

设计、社区氛围、居住舒适度上都比不上一般的纯住宅类小区,因此销售情况并不理想。

除却产品本身的属性特点以外,翁忠平认为河西房价的不断飙升也是城中住宅项目热销的一个重要原因。“现在河西中部很多项目均价也在35000-40000元/㎡,价格基本上跟城中持平,在这种情况下,很多人就会舍弃河西而选择城中了。毕竟城中在地段、生活配套、学区等方面较之河西还有一定优势,而且在老南京人的心里,主城情结也是根深蒂固。”翁忠平分析说。

今年河西房价涨幅已达13%

在河西房价的金字塔尖上,仁恒江湾天成和宏图上水云锦的部分房源售价已超出4万/平方米了。

两家楼盘今年房价的涨幅也甚是惊人,仁恒江湾天成四期今年8月份开盘,成交均价相比三期房源,涨价7000元/平方米。宏图上水云锦则从今年4月份以30500元/平方米的价格入市后,半年内4次开盘,房价累计上涨了7000元/平方米。

河西南部的热度虽然不及河西中部,但是今年几乎每个楼盘的价格进行了上调。除了海峡城,河西南东片的五矿崇文金城、招商雍和府、佳兆业城市广场等目前都卖到了26000-27000元/平方米,区域整体涨幅有近2000元/平方米。

房价点评网南京站数据显示,今年1月份河西的新房成交均价在23628元/平方米,而10月份成交均价为26742元/平方米,截至10月份,河西房价的涨幅已经达到13%。

“13%,相当于河西平均每个楼盘房价上涨2000元/平方米。”南京房价点评网首席分析师周颖解释道。

年底一波楼盘加推仍望涨价

“新房源报批均价为35800元/平方米。”金隅的营销负责人曾透露,11月20日,金隅紫京府会加推一期的最后一栋楼129套房源,价格将维持稳健上涨的态势。对比上一批32994元/平方米的销许价格,意味着此次开盘价格预计再涨2800元/平方米。

同样,备受关注的仁恒江湾天成也将在近期开盘。目前,项目的销许已领,1号楼销许均价达到44101元/平方米,5号楼销许均价39252元/平方米。相比8月份的开盘房源,报价也上调了2000多元/平方米。另外,仁恒江心洲项目也将于11月初开盘,推出204套房源,相比二期27000元/平方米的价格,再上调2000元/平方米。绿洲新岛置业顾问表示,这可能是绿洲新岛最后一批3万以内的房源。

年底前,位于河西南部的海峡城、五矿崇文金城、佳兆业城市广场、正荣润峯、招商雍和府五家楼盘也将集中加推。相比河西中部,这些项目涨幅略窄,但也基本会有几百到千元的价格上调。据了解,佳兆业城市广场将于11月份加推,置业顾问向记者透露,项目的此次加推将会收紧优惠,售价将比前期涨1000元/平方米左右。

业内:涨价后成交量不会太高

探究河西房价上涨的原因,河西某楼盘的营销负责人告诉记者,区域内的楼盘都在涨价,而且市场热度没有下降的迹象,如果不涨价也没办法跟集团交代。

然而,年底的这一波涨价潮购房者还会买账吗?南京蓝风机构副总经理翁忠平认为,在年内以及明年年初,河西中部有品质和口碑的楼盘,只要房价还在4万以内,是有上涨空间的。因为河西中部土地供应量不是很大,地价又是屡屡创新高抬升了房价的预期。

南京房价点评网首席分析师周颖则分析,河西作为热点板块,今年在市场的涨价表现是可以理解的。但是从几个月内房价快速飙升的情况来看,河西房价存在一定的风险。“年底河西这波涨价的空间是有的,但是热度肯定不如之前,成交量难以拔高。其中,河西南部客户会被其他区域分流的现象会更为明显。因为河西南部今年的房价主要是在河西中部热度带动下抬高,所以年底涨价后的成交量并不会太高。”周颖表示。

南京火车站第三张王牌呼之欲出

——莱蒙都会助力城北落地真正的商办综合体



莱蒙都会项目实景图

城北板块急需一个真正的商办综合体!

南京城北的交通枢纽目前基本布局完毕,小红山板块的周边道路配套也已逐步投入使用,纵观整个小红山板块,包括南京站南广场、南京站北广场,甚至是整个城北板块,办公和商业项目少之又少。

城北在湖南路逐步没落之后,便逐步丧失了商业的吸引力,而随后的南京国际广场、金桥玉桥、凤凰广场、中储国际广场、金盛财智

广场、南京常发广场等,不管是老项目的升级换代,还是新项目的倾心注资,似乎都没有在城北形成比较有影响力的商业项目,很多项目,除了开业那段时间兴旺,一段时间后往往无以为继,而办公项目,也未能成为气候。这背后有着怎样的原因?

戴德梁行商业地产部高级经理姜玲对此提出了自己的看法,“我们认为在城北,目前还没有可

以算得上真正意义上的商办的项目,这个主要是和这些项目自身的环境相关,商圈的形成需要人群的大量积聚,也需要项目间的联动”。在这种大环境下,选择合适的地块,瞄准高容量的人群聚集地,做好适宜的规划,才能做出真正的、适合板块需求和发展的商办综合体。莱蒙都会,作为莱蒙国际主流商业综合体产品,已默不作声地融入南京城北。

南京火车站的王牌配套有哪些?

南京站是中国十大铁路枢纽之一,纵观南京火车站发展历史,有两个资源可谓是南京火车站的王牌资源:其一,地理位置和自然资源丰厚,长江之畔、紫金山麓,前临玄武湖,后枕小红山,这四大自然资源可谓是其第一张王牌。其二,坐拥火车站、地铁站(地铁1号线、地铁3号线,规划中的地铁9号线)、客运站,

三大立体化交通枢纽可谓是南京火车站的第二张王牌。自然资源是第一位,交通资源的配置和不断补充是第二位,南京火车站的发展并未止步,下一步计划就是完善火车站的商业配置,更好地服务民众,实现火车站综合服务一体化的闭环,至此,南京火车站的第三张王牌呼之欲出。

莱蒙都会为何选址落地南京火车站?

莱蒙都会为何选择城北落脚,又为何选址于南京火车站?莱蒙南京公司总经理姜海玲认为越来越多的地产商开始涉足商业领域,未来激烈的竞争不可避免,商业综合体的选址必须拥有精准的“眼光”,产品定位必须清晰,市场分析必须全面准确到位,经营必须采用差异

化战略避开与周边同质化,莱蒙都会选址于此,正是看中了这个地块的综合优势,再加上莱蒙在全国十多个城市的商业综合体项目(诸如常州莱蒙都会、南昌莱蒙都会、成都莱蒙都会、东莞莱蒙都会)的成功运营,莱蒙已经拥有了丰富的商业综合体运营经验,对于南京莱蒙

都会,很有信心做好这个项目,以满足该区域的生活、配套和商业的需求。(田倩)

预约品鉴热线
5266 5999