



11月18日,国家统计局发布《2015年10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》显示,10月份南京房价涨幅环比再上涨1.3%,位居全国第二。购房者们的朋友圈又开始沸腾了,“南京的房价太疯狂!”从河西破4万,到江北破2万,今年南京房价上涨速度确实惊人。不过,持续疯狂过后,关于房价透支、房价拐点的争论也甚嚣尘上。 现代快报记者 杨晔

今年南京房价 上涨已近10%

业内人士提醒:明年上涨速度会明显下降



2015楼市·透支论

87196套,这是截止到11月19日网上房地产所显示的今年以来商品房成交量,这个数字已远超过去年的73100套,与2013年全年销售套数也仅差了4212套。而与此同时,今年南京商品房库存量却几乎未跌破5万大关。

一边是惊人的成交量,一边是难以破五的库存量,全市成交量是否正遭遇瓶颈?

现代快报记者 赵雪

今年全市成交量将超2013年历史纪录

库存量却依然 跌不破5万套大关?

房价涨了多少? 今年整体房价涨幅已达9.4% 江北爆发式成交量拉低涨幅

南京房价的转折发生在3月份。根据国家统计局的数据,今年3月份开始,南京新房房价便由跌转涨。截止到10月份,南京的房价已经实现了8连涨。10月份,南京房价环比1.3%的涨幅,更是赶超北京、广州等一线城市,仅次于上海。

确实,在“330”新政出台后,南京楼市行情迎来了逆转。而到5月份,抢房、日光等字眼又重回楼市,房价便开始出现整体性苏醒。

克而瑞房价点评网数据显示,截至11月15日,2015年南京新房住宅价格成交均价达到14790元/平米,环比2014年全年13523元/平米的成交均价,南京房价今年已经上涨9.4%。“今年房价涨幅突破10%已经板上钉钉,相对于全国大环境来说,南京楼市较为健康。”克而瑞房价点评网主编下玮玮表示。

今年整体房价涨幅已达9.4%
江北爆发式成交量拉低涨幅



注:2015年成交房价数据截止于11月15日 来源:克而瑞房价点评网

而另一组数据显示,2013年南京房价环比上涨超13%,处于下滑期的2014年南京房价也环比上涨近10%。对比前两年的房价,2015年的房价涨幅似乎与市场上楼盘涨价热度并不符。“江北的成交量是抑制整体房价涨幅的一个重要因素。今年江北的成交量占比全市

的50%,而此前仅在35%,江北作为南京的价格洼地,虽然房价有涨,但整体是拉低了整体的房价涨幅。而且,南京楼市其实还存在不少房价未涨甚至下降的板块,例如麒麟和板桥等冷门板块。”房价点评网南京机构高级分析师周颖点评道。

谁涨得最猛?

不是河西,城中房价上涨超30% 新盘集中入市拉升板块房价

谈及今年房价上涨幅度最高的楼盘,多数购房者会想到仁恒江湾天成、宏图上水云锦、正荣润锦城等河西中部以及江北区域的热盘。盘点房价上涨幅度较高的楼盘,河西的楼盘几乎占据了半壁江山。仁恒江湾天成今年两次开盘,较2014年

28000元/平方米的价格,目前房价上涨幅度超出了10000元/平方米。宏图上水云锦从今年4月份以30500元/平方米的价格入市后,4次开盘,房价累计上涨了8000元/平方米。江浦纬七路旁的正荣润锦城,从年初到目前,也上涨了4000元/平方米。

然而,从板块涨幅上看,河西和江北并非南京楼市涨幅最高的板块。南京网尚研究机构的数据显示,以季度为单位,对比今年第三季度与第一季度的成交均价,房价涨幅最大的为城中板块,上涨幅度高达30.5%。城南位居其次,涨幅在25.6%。而河西的涨幅则在16.7%,浦口板块涨幅在13.1%。

“城中和城南,去年到今年年初在售的住宅量很少,后期有了新盘集中入市,拉升了板块的房价高度。城南最为典型,今年第二季度,保利堂悦、复地宴南都、万科尚都荟几个新楼盘集中入市,且在大校场机场搬迁的利好之下,一度拉高了城南的成交均价。”业内人士分析,而河西,今年河西中部的房价涨幅确实高,不过河西楼市的成交大头来自于河西中海海峡城、五矿崇文金城等楼盘,所以河西涨幅不会冲太高。

楼盘	年初均价(元/平米)	目前在售均价(元/平米)	涨幅
仁恒江湾天成	28000	36000-41000	36%左右
宏图上水云锦	31000	36000-40000	23%左右
正荣润锦城	16000	20000	25%
新城香悦澜山	14500	18000	24%
龙湖春江紫宸	21500	26500	23%
涟城	23300	27500	18%
佳兆业城市广场	24500	28500	16%
五矿崇文金城	24000	27000	12.5%
保利堂悦	23000	27000	17%
恒盛金陵湾	25000	27000	8%

房价还会涨吗?

热点板块仍有一定空间 明年房价将出现波动或回落

临近年底,南京房价似乎也未有滞涨的意思。河西中部的金隅紫京府,预计于11月20日加推129套房源,销许均价达到35843元/平米,比上一批房源上调近2800元/平米。同样,位于仙林湖的新城香悦澜山和星叶枫情水岸也放声要涨价,星叶枫情水岸预计12月加推最后一栋小高层产品,面积83、108平方米,预计均价达20000多元/平米。位于江北新区的世茂荣里,近期推出的新房源,均价或上调至17500元/平米,提价约1000元/平米。

另外,今年已经停止加推的华润国际社区、复地宴南都、宏图上水云锦等楼盘,开发商均表示,明年年初回归市场时,将适当抬升价格。

对此,南京新景祥房地产经纪有限公司副总经理何晔认为,从今年的市场形势来看,一些热点板块的房价确实还有一定的上涨空间。但是房价也不会无限制地上涨,比如河西中部今年实现了从3万跨入到4万,但是要跨入到5万的可能性不大,因为南京毕竟还是二线城市

市,居民的收入也处于二线水平,年底之后南京楼市房价的上涨速度会出现明显的下降。

“今年年底到明年1月份,南京的成交量和房价会冲顶。到在明年一二季度之交,房价和成交量会出现波动或回落。”房价点评网南京机构高级分析师周颖表示。



本版互动方式
热线:84783461
扫一扫关注楼市资讯

月成交量有望五度破万套 全年成交量有望触10万套

据网上房地产统计数据显示,截止到11月19日,今年南京的商品房成交量已经达到87196套。这一数字远超过去年全年的成交量73100套,与2013年全年成交量91408套也仅差了4212套。以目前的商品房成交量计算,今年南京月平均成交量为8193套。按照这一速度,今年南京商品房成交量有望触10万套。

自今年7月份以来,南京商品房已连续四个月成交破万。金九银十过后的11月,楼市也表现不俗。其中11月12日单日成交量达到了1014套。据记者统计,截止到11月18日,本月商品房成交量已超9800套,11月总成交量破万已毫无悬念。

根据克而瑞房价点评网提供的数据,截止到11月15日,除去高淳板块成交量出现大幅下跌,江宁、溧水板块基本持平外,其他各板块成交量均已超过去年全年。其中,江北成交量上涨最为惊人,截止到11月15日已超去年全年成交量8256套,涨幅约在30%。而得益于中航·金城1号等楼盘的上市,沉寂已久的城中成交量也由去年的384套上升为827套,涨幅高达115%。另外一个涨幅过百的板块是仙林板块,专家分析这主要是因为仙林湖片区的万达茂、新城香悦澜山等项目加推量大且成交理想。此外,河西、城北、城南等板块成交量较去年也各增加了1000多套。

成交量占比已近全市一半 江北年成交量将破4万套

跻身国家级新区后的江北,在成交量上迅速发力。

据网上房地产数据显示,今年1-6月,江北月均成交量为2115套,而7-10月,月均成交量超过5000套,涨幅高达136%。截止到11月17日,江北成交量已达到37223套,较去年全年的27770套,上涨34%。按照新区获批后超过5000套的月均成交量计算,今年江北总成交量有望破4万套。

从成交套数占比来看,目前江北商品房成交量占全市成交量42.6%,与去年全年占比38%相比,上涨4.6%。而今年7-10月,江北成交套数占全市总成交套数超过50%。

蓝风机构副总经理翁忠平表示,今年市场是从4月份开始逐渐变好的,而江北新区的获批则是一剂助推剂,江北一直是南京楼市的成交重镇,但今年它对市场的贡献度不容小觑。江北新区获批后,江北的成交量几乎翻了一倍。”

江北某楼盘顾问

问告诉记者,近段时间受季节和天气等诸多不利因素的影响,成交量稍有回落,但幅度不大。保利地产江苏公司营销总监许昌芸认为,随着利好不断出现,江北市场应该还是会上扬。而翁忠平则认为,江北未来的成交量如何要看价格的上涨是否到了影响成交量的程度。

库存难跌破5万套大关 业内:历史库存和高上市量是主因

然而,成交量的攀高却没有带来库存的明显下滑。根据南京网上房地产数据,今年1月底南京市商品房库存量57100套,截止到11月19日,商品房库存量仍为50814套,降幅为11%。而对比同样成交量非常火爆的2013年,全市商品房库存量从1月底的42719套下降到12月底的35811套,降幅达16.17%,库存销售速度仍落后于2013年,此外记者统计发现,今年南京商品房库存量除去6月和8月中各出现过1天跌破5万套,其余时间都在5万套以上运行。

对此,翁忠平分析表示,之所以成交量不断攀高库存量却没有明显下滑,主要是由两个原因造成的。“首先是去年年底,全市库存量达到历史峰值56316套,今年的库存量肯定会受影响;其次,前年和去年土拍市场都很活跃,这部分项目赶在今年上市。上市量大一方面意味着可选项目多,刺激成交,另一方面也意味着消化存量更难。”

据记者粗略统计,截止到11月19日今年南京有近60家纯新盘上市,根据网尚研究机构提供的数据,今年1-10月南京市商品房上市量也高达12万多套。

而在许昌芸看来,库存量虽然不低,但还是在波动走低,“在上市量不小的情况下,今年还消化了去年的一些存量,可见今年市场表现还是不错的。”

