



## 一年普涨3000-5000元/m<sup>2</sup>，“3万盘”也开始出现 城北房价提前透支了？

在楼市的整体上行趋势之下，各大板块的房价也都呈现上行趋势。不少楼盘在春节后推出房源的价格都较节前出现大幅上涨，江浦和仙林湖房价都开始站上“2字头”，而城北板块则已经开始集体“破2”。

现代快报记者 杜磊



### 城北板块欲集体“破2” 迈皋桥与鼓楼滨江均现“3万盘”

春节过后，各大板块都出现房价异动。在城北，原本主流房价控制在2.5万元/m<sup>2</sup>左右的下关滨江已经开始集体“奔3”；而原本有2万元/m<sup>2</sup>以下房子的迈皋桥区域则开始集体“破2”，并且两个区域都有楼盘开始做“破3”打算。

在鼓楼滨江，上半年计划推新的楼盘有深业滨江半岛、证大大拇指广场以及中冶盛世滨江。其中，深业滨江半岛预计4月份开盘推65年产权的住宅，约274套左右，精装修价格3万元/m<sup>2</sup>。证大大拇指也预计在4月份加推，户型面积为36-90m<sup>2</sup>。中冶盛世滨江则

计划同期推出80-180m<sup>2</sup>，楼层最高11层的低密度产品。据深业滨江半岛的置业顾问透露，证大大拇指下批房源的价格将比他们的产品低1000-2000元/m<sup>2</sup>左右。另一方面，龙湖春江紫宸和世茂外滩新城则要等到下半年才有房源推出，其中，世茂外滩新城在9、10月份加推房源预计均价将在3.2万-3.5万元/m<sup>2</sup>。

在迈皋桥区域，原本2万元/m<sup>2</sup>的楼盘已经开始集体跨过2万元/m<sup>2</sup>的门槛。中铁青秀城从前年2万元/m<sup>2</sup>的均价涨到2.2万元/m<sup>2</sup>的均价，“3月底加推新楼栋，小户

型均价大概2.3万元/m<sup>2</sup>”，置业顾问表示。

同样打算在3月份加推的招商1872，预计小户型的均价会达到2.5万元/m<sup>2</sup>左右。恒大翡翠华庭在售精装产品均价2.7万元/m<sup>2</sup>，一街之隔的星叶愉景湾在售毛坯房源均价为2.4万元/m<sup>2</sup>。东方兰园和金浦御龙湾则都打算由毛坯改做精装，东方兰园后期预计均价达2.4万元/m<sup>2</sup>，金浦御龙湾精装洋房的价格则要卖到3万元/m<sup>2</sup>之上。区域内只有电建海赋尚城和通宇林景御园价格等个别楼盘价格仍在2万元/m<sup>2</sup>以下。

### 一年板块普涨3000-5000元/m<sup>2</sup> 有楼盘销许领了2个多月还未开盘

从房价涨幅上来看，城北板块对比去年的涨幅也非常可观。去年6月份，包括中铁青秀城、电建海赋尚城以及东方兰园前身的悠山醉月销售均价在1.6万-1.7万元/m<sup>2</sup>左右，且并不是每个楼盘都卖得好。离迈皋桥地铁站更近一些的星叶愉景湾毛坯均价不到2万元/m<sup>2</sup>，恒大翡翠华庭精装均价2.4万元/m<sup>2</sup>。鼓楼滨江在去年下半年的整体均价则保持在2.5-2.7万元/m<sup>2</sup>左右。如今，各个区域都出现了3000-5000元/m<sup>2</sup>不等的涨幅，并且各家楼盘的销售成绩都出现上扬趋势。

在去年9月份推出3号楼的中铁青秀城，网上房地产显示入网

200套房源，截至记者发稿时，该楼栋一共销售了134套房源，销售率不到7成。

12月11日推出的6号楼，入网房源198套，至今销售只有5成左右。虽然前期销售成绩并不理想，但跟踪网上房地产的销售数据来看，楼盘1-6号楼的房源近期一直在陆续消化中。

去年10月18日，金浦御龙湾推出过两栋高层196套房源，均价2.15万元/m<sup>2</sup>，以及两栋洋房60套房源，均价2.3万元/m<sup>2</sup>。开盘结束后开发商宣称高层售出5成，洋房售出9成。但一个多月后，记者调查网上房地产的数据却发现，实际销售成绩并没有开发商宣称的

那么好。但随着板块价格的整体上扬，金浦御龙湾预计在3月推出的高层房源均价也已达到2.5万元/m<sup>2</sup>，洋房均价更是达2.8万元/m<sup>2</sup>。“E5、E6将是最后两栋毛坯洋房，后期所有洋房都会改精装房源”，置业顾问表示。记者查看网上房地产数据发现，早在2015年12月17日，金浦御龙湾就已经领取了E5-E11在内7栋洋房的销售许可证，但这批房源至今没有对外销售。

同样，在鼓楼滨江，证大大拇指在2016年1月22日同时领取了B和C栋的销售许可证，但1月25日项目推出了B栋的房源，C栋的409套房源至今没有对外销售。

### 专家观点

#### 前期洼地板块开始补涨，城北透支情况尚不疯狂

南京工业大学天诚不动产研究院执行所长吴翔华分析认为，虽然城北一直是全市的价格洼地，但板块的配套不是很健全，尤其是教育配套稀缺。

在吴翔华看来，目前南京每

个板块的价值都已经透支，城北只是属于透支情况没有那么疯狂的板块之一。因此，除了热门板块之外，这样一些前期价格相对低的板块近期也在补涨，成为市场新热点。

新闻热线：  
84783461



扫描二维码  
了解楼市更多资讯

在刚刚过去的一个月时间里，南京楼市火爆的消息层出不穷，购房者神经是紧绷着的，在他们看来，在南京买套房已属“一房难求”。在新房库存跌破4万套的背景下，南京楼市的存量房真的“枯竭”了吗？

现代快报记者 胡海强



### 奥体一大平层上周末卖了12套 降契税后 144m<sup>2</sup>以上户型销售回暖？

#### 4个客户晚上看完房就下定 奥体一大平层仅周末就卖出12套

上周末，楼市仍是热度不减。

值得关注的是，部分大户型的改善房遭到市场追捧。滙紫台加推22套185-265平方米景观大平墅，仅一个上午就已卖掉20套；而位于奥体滨江的苏宁滨江壹号，也抢了不少楼盘的风头，据苏宁置业相关负责人透露，仅仅是在周末两天的时间内，就卖出去了12套房子，“有4个客户是周日晚上过来看房并下定的。”据了解，目前苏宁滨江壹号在售的是199平方米、238平方米和少量顶层复式房源，但均价仅在28000元/平方米，相较于一街之隔的仁恒江湾城4.5万/平方米的“放风价”，该楼盘吸引了不少买房人的关注，负责销售的置业顾问介绍，目前每天都

能接到几十组客户的到访，客户中不少都是企业家。

无独有偶，位于河西中部的和记黄埔涟城，近期高调宣布推出145套联排别墅，而释放出的2.6万/平方米的单价，吸引了一部分改善客群的关注，六合的一位开发商老总告诉记者，他已经抢先订购了一套。

据记者统计，像苏宁滨江壹号、和记黄埔涟城这样推出大户型改善房源的楼盘，全市至少有48家，共计数千套房源。对于大户型改善房源遭到市场热捧的现象，南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远分析，主城好地段的好房子依然是稀缺品，所以那些有经济能力又有需求的人自然会去抢购。

#### 江宁一批改善盘来访量也有增加 分析人士：降契税新政是回暖推手

大户型改善房再度进入买房人的眼中，绝对不是偶然。

“通常大户型的改善房单价都低于其他户型，性价比较高。”金石机构分析师陈先生表示。对此，记者也算了笔账，拿苏宁滨江壹号一套199平方米的户型计算，按照单价2.8万/平方米计算，这套房子的总价在550万出点头，而同处河西中部的宏图水上云锦即将加推的房源“放风价”为4万元/平方米以上，计算下来，一套140平方米的房源总价要560万以上。

除此之外，也有业内人士指出，“降契税”的新政出台，无疑是给144平方米以上的大户型改善房增添了去化的动力。144平方米以上的房子以后也按照1.5%来收契税，买房人可以省下总房价1.5%的钱。

全市目前超144平方米的改善房源，总价少说也要250

万，多的则是上千万。河西、城、城南、城北这样的主城板块，大多300万起步。如果按照300万来算，契税可以少交近5万，对此，华泰证券研究员秦先生分析说：“无论从哪种角度分析，降契税的确给改善购房人群省下一些钱。”

而据记者了解，在降契税和性价比的两重因素下，江宁的一些高性价比改善盘已被购房者关注，除滙紫台外，记者致电在售面积140-245平方米的南京碧桂园、在售面积173-179平方米的21世纪百家湖一号、在售面积135-280平方米的五矿九玺台时，不少置业顾问反映，自春节以来，大户型的改善客户来访量明显增多，南京碧桂园一位置业顾问表示，“差不多多了10%以上。”而以五矿九玺台为例，其售价为1.45万/平方米，明显低于周边住宅售价。

