

# 不少投资客已撤离,刚需客顺势买入 板桥终于步入涨价启动期?

**买房无忧**

买房无忧热线, 欢迎致电《金楼市》  
编辑: 我们为您推荐置业好帮手

—— 权威推荐 ——

互动热线:  
**025-84783461**

互动微信: 南京买房



“麒麟、仙林湖、江北高新区……全市各大新板块房价都在飞涨,为什么就板桥涨得那么慢?”近日,《金楼市》买房无忧热线接到了市民陈先生的电话,他向记者抱怨,其目前居住的板桥新城,从他2012年买房开始,和南京其他新板块相比,房价涨幅十分有限,每年最多只涨个几百上千元,到底是什么原因导致板桥房价涨幅如此缓慢?

通讯员 丁立 现代快报记者 马文煜 文/摄



价格优势是目前板桥新城的一大亮点

## ●●● 市场动态

### 年后现小幅涨价潮,但买方出手较理性

据记者调查,今年以来,板桥在售的和昌湾景、富力尚悦居等纯新盘和二手房,都出现了一波较为明显的涨价潮。

“因为整个大环境都在涨价,今年年后我们这里也出现了价格、客流的双增长”,和昌湾景置业顾问告诉记者。

“去年底我们3号楼首开,均价1.25万元/m<sup>2</sup>,过完年后开的4号楼,价格就涨到了1.45万/m<sup>2</sup>了,几乎售罄。这段时间以来,售楼处客户来访量也明显增加,我们预计下月加推5号楼,均价可能要接近1.6万/m<sup>2</sup>,半年不到就涨了大概3000元/m<sup>2</sup>。而随着四川蓝光刚刚拿下了隔壁地王,楼面价已破万,我们下半年加推的洋房,

肯定要卖到2万/m<sup>2</sup>以上”。

同样在二手房市场,金地自在城附近一家二手房中介负责人告诉记者,今年3月以来,板桥新城内的二手房成交量,也在稳步上升,甚至有部分卖家出现了临时毁约、捂房涨价的行为。而来买房的人,很多都是出于对房价的恐涨心理,想赶紧买一套自住的刚需客。

“虽然今年以来房价和交易量都在上升,但买方市场依旧不稳定。比如现在有的二手房房主会临时加价,但买房人一旦看到加价过高,就不买了。毕竟现在挂牌的二手房源比较多,加上还有几家新楼盘,选择空间还是很大的。”该负责人告诉记者。

## ●●● 投资调查

### 近年来年均涨幅约20%,大半投资客已撤离

记者走访了板桥新城的多家二手房门店,发现1.4~1.5万元/m<sup>2</sup>的价格,是目前板桥新城二手房房主的普遍报价。

“我们是2013年底开盘,当时价格大约1.1万~1.2万元/m<sup>2</sup>之间,去年大概卖1.3万/m<sup>2</sup>。现在还剩最后几套就清盘了,标价1.5万元/m<sup>2</sup>,两年大概涨了3000元左右。”宋都南郡国际一名置业顾问告诉记者。同样在售的富力尚悦居,置业顾问告诉记者,他们目前在售的高层精装修房源约1.8万元/m<sup>2</sup>,是区域内价格最高的,“我们2014年8月首开价格约1.4万元/m<sup>2</sup>,现在卖1.8万元/m<sup>2</sup>,其中还包含了约3000元/m<sup>2</sup>的精装修费用,折算下来,毛坯价格也是1.5万元/m<sup>2</sup>,和周边楼盘差不多”。

“整体均价大约不到1.5万/m<sup>2</sup>,比较低的像金城华府,二手房大约1.2万~1.3万

/m<sup>2</sup>,金地、宋都大约1.4万~1.5万/m<sup>2</sup>,朗诗绿色街区因为是科技房,能卖到1.6万元/m<sup>2</sup>。”一家二手房中介的业务员告诉记者。

“两三年前,板桥吸引了很多投资客进来,但板桥这两年房价涨得很慢,有些人房子一交付就脱手了。有些人则选择了观望,但房价依旧没什么大的起色,还是把房子卖了,也没能赚多少,”满堂红置业金地自在城店经理胡文月告诉记者。“现在还选择观望的人已经很少,大部分投资客已经撤离。”

胡文月还表示,从2012年开始,板桥区域的二手房价格年平均涨幅,大约在15%~20%左右。“不能说不涨,只能说比较稳,但对于投资者来说,相比近年来河西、江北动辄接近100%的涨幅,板桥的20%远不能满足投资者的预期。”

## ●●● 专家观点

### 板块正处于涨价启动期,刚需客可考虑买入

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远表示,相对于江北、仙林湖等新兴板块来说,板桥近一两年表现较为平静,在目前这一波“抢房潮”中,其涨价的启动期甚至比麒麟都晚了好几个月。

“难涨的原因主要在于板桥区域虽然属于主城,但离主城核心区较远,区域相对来说比较独立。而近年来规划利好也较为缺乏,特别是地铁等公共交通配套的不足,对于这个传统刚需阵地来说,依旧是个硬伤”。

孟祥远分析,板桥今年以来出现的量价抬头的趋势,便是板块进入增值启动期的信号,目前在主城区区域中,板桥可算得上是价格最低的刚需板块。

“板桥比肩河西,尤其对比河西西南3万以上的均价,比价优势明显,随着近年来一些城市快速道路的打通,未来该区域居民可以共享河西的配套,从这一点上来说,板桥未来还是有很多居住亮点的。我认为这时候抄底板桥,对于刚需自住群体来说是个好时机”。

## ●●● 采访手记

### 交通、商业均待改善,新城区内无一家银行

在采访中,很多目前居住或工作在板桥新城的居民都认为,配套不足,是导致该区域内房价涨幅缓慢的主要因素。

据记者走访了解,目前接驳板桥区域居民出行的几路公共交通,D6、182等,每天早晚高峰时依旧人满为患,市民希望地铁8号线等轨道交通尽早通车。

“住在这里,现有的配套只能说基本满足生活需求,但想买一些衣服、大的生

活用品,还是要往市区跑。而这里的居民大部分都是刚需客,不一定每家都有车,还是很不方便的。现在我们周边几家小区的人住率都已经很高了,像我们金地自在城都达到70%以上了,但周边却连一家银行都没有,甚至连一台ATM都没有,取钱还要跑到板桥老街或是梅山。希望未来能有一些大型的商业综合体和更多的优质中小学配套落户,把板桥打造成一个真正现代化的宜居新城。”家住金地自在城的王女士表示。

## 楼市动态

### 百川归海 玥鉴金陵

——海玥名都示范区全球首映

上海建工成立于1953年,是中国建设行业的龙头企业,承担了中国城市现代化建设的重任。60多年来,上海建工在全球30多个国家和地区,承担了近百项工程,其中不少成为当地地标,同时也为中国各地奉献了众多工程精品,北京国家大剧院、上海东方明珠电视塔、广州新电视塔、南京紫峰大厦、上海迪士尼乐园等,这些为世人所熟知的建筑,都是上海建工打造。

海玥名都所处的河西中央板块,集高档商业、办公、住宅为一体,众多品牌房企云集,成为南京的新中心、主流中高端购房群体的聚集地。

项目傲居河西中轴——江东中路,临近地铁2号线兴隆大街站,三横两纵主干

交通,多线直达,交通畅达全城。十六所名校环伺,即享一站式全学龄教育体系,南京致远外国语小学、金陵中学实验小学、南京外国语学校、中华中学等为起航助力。上海建工携国际建筑师事务所AAI为项目打造了大都会风格三段式新古典立面在保证法式园林尊崇感的同时,为居者提供观赏与实用兼具的园林环境,人与景的完美互动,最大程度地实现人们对居住环境的最高期许。

项目产品涵盖140~240m<sup>2</sup>精装全功能户型:约140m<sup>2</sup>轻奢两房、约160m<sup>2</sup>舒适三房、约180m<sup>2</sup>奢适四房、约240m<sup>2</sup>奢华四房。建工人秉持“以人为本”的精神,专注细节,将内外兼具的人居格调发挥到极致,精雕细琢“奥中最后的完美之地”。

## “We计划” 腾讯企鹅媒体平台亮相南京

3月25日上午,“We计划”腾讯企鹅媒体平台地产媒体亮相南京,这也是腾讯“芒种计划”实施以来,在房地产行业首次落地活动。来自南京本地的众媒体大咖与开发商们一起,深度探讨了“创建共荣的媒体生态圈”“如何做好自媒体”等“互联网+房地产”方面相关问题。

2016年3月1日,腾讯公司宣布正式启动“芒种计划”,打造媒体共赢生态圈——媒体和自媒体发布、运营的内容,可以通过企鹅媒体平台(om.qq.com),在天天快报、腾讯新闻客户端、微信新闻插件和手机QQ新闻插件等平台渠道进行一键分发,实现优质内容的更多、更准确曝光。

这个计划,给房地产行业带来福音。

房地产行业作为一个大众需求,小众传播的行业频道,有着广泛的阅读受众需求,但其传播现状却更像是小范围的“狂欢”,内容亟需更有效的分发模式。“企鹅媒体平台”直指行业痛点,为媒体和自媒体伙伴营造良好的传播环境。据腾讯房产中心相关负责人介绍,在分成上,入驻媒体/自媒体在文章页面上获得的所有广告收入,将100%归其所有,而对于那些坚守原创、深耕优质内容的媒体和自媒体,腾讯还将给予全年共计2亿元的补贴。

除此之外,腾讯还将借助众创资源,为内容生产者提供创业的相关服务,力求进一步扶植原创者,让他们能专心致力于生产更好的内容,建立起更好的生态。(胡海强)