



# 桥北房价直逼2万元/平方米

供应量下滑，“大盘时代”接近尾声

在房价快速拔高的背景下，很多不曾被买房人重视的板块都打了个房价翻身仗。连一直涨幅缓慢的桥北，近期房价也达到了新高度。记者了解到，目前桥北板块部分楼盘的二手房源成交价已达到了1.8万元—2万元/平方米，也有个别新房的价格卖至2万元/平方米。桥北已不再是1万出头的南京房价洼地。

通讯员 张广辉 现代快报记者 杨晔



多家超级大盘让桥北一直担当着“刚需重镇”的角色 CFP供图

## 新房二手房齐涨 二手房成交价已达1.8万—2万元/平方米

在南京人印象中一直处于1万元/平方米出头的桥北板块最近价格出现了大幅上涨。365二手房数据显示，桥北的几家大盘中，旭日爱上城小区二手房挂牌均价在18051元/平方米，旭日上城的挂牌均价在17040元/平方米，大华锦绣华城挂牌均价在17000元/平方米。威尼斯水城与天润城的挂牌均价则在15000元/平方米。

“桥北二手房在今年2、3月份涨了不少，报价已基本上接近成交价。弘阳旭日爱上城春节前成交均价1.5万—1.6万元/平方米，目前好

一点的楼层中小户型，毛坯成交价都在1.9万元/平方米，精装价一般在2万元/平方米。我们刚成交了一套129平方米的毛坯房源，均价就达到2万元/平方米。威尼斯水城靠地铁较近的几个街区，现在成交价也达到1.6万元—1.7万元/平方米。”我爱我家的置业顾问表示，目前板块新房上市量减少，对二手房的成交量和价格起到了推动作用。

而在新房市场，最高的房源价格也卖到了2万元/平方米。大华锦绣华城3月新推出的高端组团大华阅江山，高层房源价格在17500

元/平方米，洋房售价在20000元/平方米左右。弘阳爱上城4月底加推的新房源，均价预计卖到17800元/平方米，较3月份上涨1500元/平方米。而威尼斯水城3月份开盘均价在13800元/平方米，其营销负责人表示，4月底的开盘均价预计会涨到15300元/平方米。

“目前桥北在售楼盘都在进行产品升级，价格也随之拔高。另外，桥北供应量在减少，但购房需求没有下降，楼盘销售速度明显很快，供不应求也导致了房价进一步上涨。”威尼斯水城营销负责人表示。

先是捆绑车位销售，现在又要求全款买房

## 城北一楼楼盘玩“花式捂盘”？

楼市火热，不少开发商借势捂盘惜售，在城北的电建海赋尚城，买房人李先生就向现代快报投诉，称被开发商相继要求捆绑车位买房以及一次性付清全款，变相惜售。

通讯员 陈小莉 现代快报记者 周彤 杜磊



### 联系我们

如果您有新闻线索提供或者在买房置业方面遇到问题，欢迎直接向微信后台“南京买房”反映。  
**84783461**

### 业主投诉

先捆绑车位销售，现在要让买房人付全款

李先生告诉现代快报记者，本来说春节前后就买电建海赋尚城的，但是燕子矶拍了地王，这个项目就不卖了，过完年，销售人员终于通知我说房子可以卖，但要和车位捆绑，车位一口价30万元。可是还没等我考虑好，车位又涨到了60万元。而且这60万的车位费必须和首

付一起交，不可以贷款。”

李先生告诉记者，本来想买个78平方米的，总价算下来大概要140多万，首付只需要36万。可是现在加上60万的车位费，首付就上涨到了96万元。而且这60万的车位费摊到房价上，相当于均价变成了26000元/平

米方。

而让李先生没想到的是，没过几天，销售人员的说辞又变了。“这次卖房终于不和车位捆绑销售，但是要求一次性付全款，否则不卖。从加30万的车位费，到60万，再到一次性付全款，海赋尚城到底卖不卖房？”

### 售楼员回应

全款买房为解押房源，暂未接到涨价通知

记者以购房者的身份来到了海赋尚城的售楼处，销售人员一再强调，目前想买房只能全款，“我们的房源都做了在建工程抵押，想买的话，必须付全款。”

不过，该销售人员也告诉记者，“开发商打算将在售的3号楼、7号楼的100—200套房源一次性

全部解押，现在正在申请解押，按照以往的流程和时间，大约1个月就可以贷款买房了。”接着他又强调说，即使付全款，房子也不是说买就买的，你得先告诉我想买哪套房子，开发商先拿出房子全款的钱去解押，等解押好了，你再来付全款签合同。

对于记者提出的捆绑车位销售的问题，销售人员解释说，“曾经有一个领导提过，后来就不了了之了，现在更是没有这个说法，只要付全款就能买房。”

而对于1个月后买房项目是否会涨价，该销售人员则表示“不知道，暂时还没有接到通知”。

## 桥北多家大盘相继收官 供应量只相当于高峰期的1/3

因拥有天润城、威尼斯水城、弘阳旭日爱上城、明发滨江新城、大华锦绣华城、海德北岸等多家超级大盘，桥北一直担当着“刚需重镇”的角色。不过，从去年开始，桥北“大盘时代”接近尾声。继明发滨江新城、弘阳旭日爱上城等大盘收官后，销售近十年的弘阳旭日上城、天润城也在去年底至今年初相继收官。

目前仅有威尼斯水城、大华锦绣华城、弘阳爱上城等少数楼盘在售。其中，大华锦绣华城也只剩大华阅江山新组团项目以及少量别墅产品，整体项目预计在2年后清盘。威尼斯水城则还有2万套房源，预计4—5年后清盘。

南京网尚研究机构数据分表示，2012—2014年，桥北是浦口的主力供销片区，年度供应与销售占浦口比重均在40%左右，但随着浦口其他片区的发展，桥北在浦口市场份额呈现下降的趋势，2015年桥北供应与销售占比都降至25%左右，2016年继续下降，供应占比降至12%，销售占比降至24%。

据了解，3月桥北上市量仅为1000套房源。而4月桥北上市量预计仅有弘阳爱上城与威尼斯水城两家供货，供应量约有650套。“现在桥北的供应量只相当于高峰期的1/3。”桥北一位开发商营销负责人表示。

## 下半年将有新盘接档 业内：市场份额将进一步下降

下半年，桥北将有朗诗红树林、旭日华庭B组团两家新盘补货。不过，供应量不算大。朗诗红树林为海德北岸五期产品，共开发9栋高层。旭日华庭B组团项目规划仅一栋住宅。据了解，两家楼盘的上市房价预期都达到了2万元/平方米。

另外，桥北土地的“出货量”也不多，去年桥北板块仅出让了两幅地块，一幅为已上市的弘阳爱上城，另一幅为去年大华拿下的G36地块。在南京市2016年经

营性用地出让计划中，江北新区计划供地总面积为215公顷，不过，8幅江北地块都集中于江浦以及高新区。

“桥北经过几家大盘十多年的开发，生活居住氛围在江北区域中算是最成熟的。”江北一位开发商负责人表示。南京网尚研究机构也分析，随着江北开发热点的转移，以及桥北可供开发利用的减少，预计未来桥北新房市场在浦口的市场份额还将进一步下降。

### 业内解读

该项目做法少见，一般由开发商垫资解压房源

那么，是否像海赋尚城销售人员所说的那样，房子做了在建工程抵押就必须付全款呢？

对此，该项目附近一家楼盘的置业顾问坦言，其所在项目也是在建工程抵押，但根本不会要求购房人全款买房，“之所以海赋尚城会要求全款买房，主要是为了回笼资金。如果你现在不全款买房，等你一个月后再来买房就会发现不是现在的这个价格了。”

一家房产代理公司的资深销售经理则解释说，房子做了在

建工程抵押，就是把房子抵押给了银行，是银行的房子。所以开发商要将房子先解押后才可以和购房人签合同。例如，某套房子抵押给银行，贷了100万的款。那么开发商需要将100万的钱还给银行，才能将房子解押。

“一般来说，做了在建工程抵押后，购房人要买房，开发商就会自己付全款将房子解押，之后正常的签约贷款。购房者付全款的，要么开发商资金链比较紧张，要么开发商不愿意替购房者垫钱，这种情况是很少见的。”

### 涨价疑问

物价局回应：正常销售房源3个月后也不可调价

目前，根据相关规定，商品住房申报价格3个月内不得调高，3个月后需要调高的必须重新申报，申报后方可调整。因此，买房人李先生还怀疑是开发商为了涨价而捂盘，在3个月后就上调价格。

对此，物价局的工作人员告诉记者，并不是商品住房申报价格超过3个月后就可以调高。以海赋尚城为例，虽然该楼盘在售房源领取的销许时间距今早已超过3个月的时间，但对于

市场上正常销售的房子是不会进行调价的。而且，目前对于商品房供应量偏紧的区域，基本是不存在大面积调价行为的。

这位工作人员表示，只有在两种情况下可能出现调价行为：一是楼盘现有房源全部售罄，新推房源申报报批价格可能上涨；一种是在售房源基本售罄，还剩下三五套，或者前面已经售出的房源因别人无法及时付款或其他原因导致退房，则有可能根据市场情况重新审批调高。