



2016年4月15日下午的土拍会上,江宁麒麟科创园No.2016G09地块,被北京嘉城以47.6亿元摘得,折合楼面价22353元/m²,成为目前麒麟板块内楼面单价最高的地块。事实上,这幅地块的价格已经远远超过了板块内在售房源均价,也引起了曾经被视为“刚需板块”的麒麟板块内的新房及二手房市场的波动。

通讯员 宋凯 现代快报记者 马文煜

麒麟补涨,中介生意却熄火了?

跟风追涨不可取,理性面对高价地



上周五土拍会上,麒麟G09地块被北京嘉城竞得 现代快报记者 马晶晶 摄

新房市场

“高价房”突然被抢光 单盘8天欲涨700元/m²

4月15日下午的土拍会,G09以22353元/m²的价格刷新了麒麟板块楼面地价新高。而就在G09地块拍出后不到半小时,启迪方洲的售楼处已被购房者“挤爆”。“一批此前尚未正式集中开盘且单价较高的房源被这些购房者一抢而空,均价要到18500元/m²左右,但是和地价一比,大家都觉得便宜太多了。”启迪方洲置业顾问杨帆告诉记者,此前并没有那么受欢迎的“高价

房”在土拍后突然变得抢手起来。置业顾问坦言,土拍开始前两小时,启迪方洲也已悄然将原先1万抵3万的认筹优惠取消。即使如此,截至上周六晚,项目的销控表已经被红胶带全部贴满,暂时无房可卖。而计划在4月20日推出17号楼的中粮鸿云,案场置业顾问则预测新推房源价格将突破18500元/m²。而就在4月12日,中粮鸿云开盘加推的26号楼均价才不过17800元

/m²。相隔仅8天,中粮鸿云的房价涨幅预计达到700元/m²。

记者了解到,目前麒麟板块主力在售的楼盘共有6家,其中中海国际社区和富力十号已进入清盘阶段,银亿东城主推别墅,包括中南世纪雅苑、中粮鸿云、富力十号(富力城)在内的几家楼盘目前几乎都是无房可售状态。中南世纪雅苑的置业顾问坦言,就算开发商想涨价,一时间也“无房可涨”。不过大部分售楼处都表示,下批次加推房源必定会涨价。

二手房市场

二手房主纷纷撤单或调价 中介门店打算停业休假

G09高价地对于麒麟板块的影响不仅体现在新房市场,同样也体现在二手房市场。在中海国际社区附近,一家二手房中介门店负责人告诉记者,土拍后,二手房卖家对于房价大涨的预期再次被点燃,纷纷撤回了原本挂牌出售的房源,而他所在的门店已没有挂牌房源了。“G09的楼面价已超2.2万元/m²,而之前像中海、启迪毛坯二手房的价格也才1.7万元/m²左右。土拍

之后,很多二手房卖家都认为,房价肯定不会低于地价卖,未来这里肯定还会大涨,于是纷纷中止了出售。我们预计未来一到两个月都会是这种无房可售、卖家捂房坐等涨价的局面。所以打算停业一两个月,先休息一阵子。”

在小区附近的另一家中介门店,店员告诉记者,有的卖家在看到麒麟出了高价地后,虽然没有撤单,但也进行了大幅度调价,均价直逼2万/m²。“我们这边一位客户要卖中海一套80多

平方米的房子,一周前的报价是130万,上周五土拍之后,立刻调价至155万。但现在是在看的人多,买的人少,价格一下提高那么多,买家很难一下接受的,市场还需要一个消化期。”

一位工作人员告诉记者,就在17日,富力十号一套95m²的房子,由于卖家着急出手,报价只有155万,折合均价1.7万/m²不到,算是这两天唯一没涨价的房源,当天就有十余组客户排队看房,房子当晚就卖出去了。

专家观点

麒麟板块现补涨空间 建议买房人按需谨慎购房

南京大学城市科学研究院副院长胡小武表示,麒麟板块是目前距离南京主城核心区最近的一个新兴板块,区位上占有很大优势,该板块在沉寂多年后,从去年开始迎来了一系列的规划利好,而且这些利好正在逐一变现。在现如今江北房价都直奔三万的情况下,此次G09高价地的出现,使得麒麟板块的补涨空间

进一步得到体现。

但胡小武表示,麒麟板块此前一直作为南京的“刚需重镇”。在拍出G09高价地后,也意味着该板块的“脱刚”。

南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华则向记者分析,麒麟板块经过此轮土拍,虽然板块价值能够得到提升,但同样会引发新一轮的投资客进驻,有可能进一步推高房价泡

沫。

“高价房、高地价,同时也意味着高风险,麒麟板块、江北板块自今年以来的涨幅已经相当可观,但下半年的市场环境依旧难以预料,近期以来,二手房市场热度已经释放降温信号,建议购房者和开发商理性对待‘高价地’,合理制定房屋价格,按己所需谨慎购房。”

联系我们



如果您有楼市方面的新闻线索提供,欢迎向“南京买房”微信号反映。

热线电话:84783461

二手房“有价无市” 买卖双方陷僵持局面

4月18日江宁房管局取消限号的消息,释放出二手房市场降温的信号。记者向南京多家二手房中介门店了解到,二手房有价无市的情况正在蔓延,不少二手房中介门店确实出现成交量下滑的情况。但同时,二手房的卖家仍普遍坚持高价挂牌,买卖双方如今陷入僵持局面。

通讯员 姚尧 现代快报记者 杨晔

卖方咬着高价不放 不少房主“无诚意”卖房

“我想在自己小区内,以小换大,作为改善。但看中的一套房源,房主在年后不断提价,一周内就涨了50万。我们想约业主看房,也很难约到。现在我们基本处于放弃状态,想等市场冷静点的时候再看看。”奥体一小区的业主吐槽道。

奥体板块我爱我家一位店长告诉记者,房主卖房不积极的情况在奥体很普遍。“这里的房主很多都是手里有几套房源,所以并不急着卖房,而且根据目前新房市场以及土地市场的情况,奥体多数房主对于未来的奥体房价依然抱着看涨的心态,所以观望情绪很重。”

不过,相比二、三月份的市场,奥体的二手房报价出现了停涨。该店长表示,最近二手房房主继续上调价格的现象明显少了,房主对于购房者的付款条件等一些交易方式也开始逐步放松。但集体降价的情况也不存在,只有个别急售的房主会下调价格,其他的房主基本是维持前期的高价不变。

江宁链家一位置业顾问也反映,“现在诚意卖房的业主都很少。”他告诉记者,有一位

在他手里挂牌的房主,说是要卖房,实际上,业主一再提价只是为了评估自己房源在市场上的价格,并无诚意卖房。

买方不愿为高价买单 有门店成交量下滑50%

“现在购房者也比较理性了,对于高价房源购房者并不买单。”江宁百家湖附近一家中介门店的店长举例道,万科金域蓝湾目前理想的成交均价在2.7万-2.8万/平方米,但是最近不少房主将报价抬高到了3万/平方米以上。然而,实际上这部分高价房源,不仅没有成交的迹象,去看房的客户也很少。

谈及近期的成交量,他告诉记者,就他所在的门店而言,现在成交量下滑大概有50%。另外,记者了解到,奥体、仙林、江宁板块不少中介的门店成交量都在出现不同程度的下滑。

“客户理性只是成交量下滑的一方面原因。另外,其实挂牌量也在减少,如果区域内有土地会出让,在此之前挂牌的房源会更少。再加上,有部分挂牌的业主心态不稳定,卖房诚意不强。即使有客户要买房,也无合适的房源提供。我们这边就有很多客户被逼着去买了期房。”城东一位中介人士表示。

业内

成交量明显下跌或在4、5月份 部分板块二手房市场现阶段见顶

我爱我家的数据显示,截至4月18日,南京楼市房管局二手房送件量为9140件,相比上个月同期下滑2.3%。江宁房

管局的二手房送件量为2213件,相比上个月同期下滑46%。“现在房管局很多送件量都是2、3月份高峰期遗留下来的,送件量具有滞后性。参考目前不少门店实际成交量的下跌,预计4月底、5月份数据才会出现明显下滑。”我爱我家的中介人士分析表示。

“目前二手房市场成交量下滑,可以说是市场冲刺顶部后出现的结果,部分板块其价格和成交量出现了阶段性见顶现象。但是市场有一个多次试探顶部的过程,如果后期市场没有政策、土地等方面利好刺激,量价齐缩,说明二手房顶部已经到来。但如果后期市场还会有利好出现,市场则又出现反弹的情况,继续试探市场的顶部。”南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华分析。



CTU供图