



两年来,城北、城南、江北、仙林房价涨幅最大 传统刚需、改善板块面临转型

4月25日下午,南京市发改委正式发布了关于《南京市人民政府关于推进供给侧结构性改革的意见》的政策解读,明确提出开发商申报房价年化涨幅设定在8%-12%之间。这一消息在地产圈内中炸开了锅,各家楼盘未来的涨价空间成为市场关注焦点。但更值得关注的是,从去年以来,南京房价已经连续上涨13个月。在房价、地价的轮番上涨中,南京的楼市格局也因此发生了翻天覆地的变化。

通讯员 张建英 现代快报记者 杜磊 周彤

城北房价领涨全市 28个月涨幅高达61.7%

根据国家统计局数据,3月份南京新房环比上涨高达3.5%,已经连续第13个月上涨。那么,各板块的房价具体涨幅究竟有多少呢?

克而瑞南京房价点评网数据统计显示,城北、仙林、城南、江北成为南京近年来涨幅最大的四大板块。其中,城北板块2013年的普通住宅均价为13068元/㎡、仙林板块为15044元/㎡、城南板块为12915元/㎡,江北板块则仅仅8354元/㎡。

但28个月后,根据克而瑞南京房价点评网截至今年4月26日的数据,城北板块目前普通住宅均价为21134元/㎡,上涨幅度达到了61.7%。同样,目前均价20320元/㎡的城南板块,对比2013年涨幅达57.3%。江北均价12384元/㎡,涨幅为48.2%。仙林板块均价20489元/㎡,上涨幅度为36.2%。

此外,数据显示,目前城中板块的均价为34325元/㎡,河西板块的均价为30217元/㎡,城东板块为22664元/㎡,江宁板块则为14677元/㎡,与目前市场上感知到的房价相比似乎要低不少。对此,业内人士分析称,由于4月成交的房源主要是2014年和2015年领取销许的房源,并且很多板块的房源分布不均,当低价房源

成交量占主力的时候,整体上就会拉低板块的价格。

江北地价上涨最快 涨幅最高达459%

“面粉”价快速上涨的同时,“面粉”价的涨幅更加吓人。

在江北,2011年6月,中海地产以4010元/㎡拿下位于江北的G20地块。2015年9月,三金拿下的江北G35地块,楼面地价11130元/㎡。而今年3月,中建东孚以11.2亿元拍得G02地块,楼面地价高达22435元/㎡,成为江北新地王。从2015年9月到今年3月,仅半年,地价涨幅就达101%。对比中海,中建的地价涨幅达459%。

而在房价涨幅最高的城北板块,2014年,中冶盛世滨江地块楼面地价8272元/平方米。2016年3月,热河南路客车厂地块以29899元/平方米被竞得。两年涨幅为261%。

同样,在城南,2012年6月,万科拿下的G07地块楼面地价为5138元/平方米。2015年10月,板块最高地价被万科地产以18201元/平方米拿下,三年涨幅为254%。

在河西,2013年10月,北京金隅以16979元/平米拿下G75地块。到了2016年1月,上海建工拿下的G68地块,楼面地价达到了惊人的42561元/平方米。26个月来,地价涨幅150%。

地价涨幅令人咋舌的还有麒麟板块。中海国际社区2013年拿地时地价为5554元/平方米。而2016年4月15日,京奥港房地产进驻麒麟的地价达到22353元/平方米。三年涨幅高达302%。此外,江宁板块从2012年保利的6388元/平方米,到2015年金辉的16389元/平方米,地价涨幅达到了156%。仙林板块从2013年中天的10259元/平方米,到2015年高科科的21032元/平方米,两年涨幅105%。

涨价带来产品升级 各大板块告别传统定位

而地价的持续高攀,使得板块的定位也随之变化。传统刚需板块如江北、江宁、麒麟等,土地价格高昂,带来的是开发商成本高涨,导致了产品类型的变化。“刚需最受欢迎的产品是小两房和小三房,这样的产品以后开发商可能不会再做了。”同策咨询南京公司副总经理杨锐表示,开发商可能会选择把户型做大、精装交付等,也就是把产品的附加值做上去。

而开发商产品定位的变化,带动了板块定义的变化。“江北、江宁、麒麟等板块会告别刚需,从纯刚需定位转变为首改的定位。而河西板块这种早就定义为改善板块的,后期会向二次甚至三次改善转变。”杨锐分析说。

业内观点

景枫营销总监廉振洋: 下半年走势主要关注三大指标

最近一段时间房价高热,从根本上反映了供需结构的矛盾。目前新房库存量3万套是偏小的,供小于求,成为这场高热的导火索。把南京10年房价走势图拉平了看,其实每年南京房价基本都是保持10—12%涨幅,是比较符合市场健康发展的基调。谈到下半年

楼市,廉振洋认为,目前限价令已出,一是要看库存量的变化,如果库存量仍旧保持低态,限价可能会起到反作用,反而继续推高房价;二是看整体购买力是否透支,特别是来自金融方面的政策调整,还有一点不能忽视,就是实体经济复苏速度有多快。

中电置业总经理助理吉勇: 房价仍会上涨,但会趋于平稳

随着房价的上涨,南京很多板块逐步“脱刚”。改善需求持续释放,但并不意味首次置业的需求在减少,只能说无论是首置,还是改善置业门槛

都在拔高。从中长期来看,改善需求依然会在市场上占据较大的比例。限价政策的出台,对后市的房价会有抑制平稳的作用,但房价依然会持续上涨。

佳兆业集团南京公司营销总监周亮: 今后高价拿地的房企将面临困局

从去年10月份开始,南京开始进入房价上涨的高速通道,虽然此轮上涨完全是从市场内部自发产生,但部分板块,如河西、江北涨幅已相当大。对于开发商而言,一味的暴涨肯定不利于未来房地产

市场的健康发展,所以对于限价新政,周亮是持积极态度。虽然新政发布有利于抑制房价过快上涨,但土地成本也在逐年上升,这对于今后以高价拿地的房企来说,会面临一些困局。

苏宁环球江北公司副总经理王越: 市场变化更需开发商修炼“内功”

从去年到今年,南京房价上涨速度过快,因此政府出台了限价令,应该说是一种对房地产市场调控的行政

手段。不过不管市场如何变化,开发商还是应该练好“内功”,把自己的产品做好。

现代快报记者 周彤 马文煜 杨坤 杨晔

开放工地、升级服务体系……

开发商营销又出新招

随着房价的一路上扬,购房人对于房屋的品质要求也越来越高。包括佳兆业、雅居乐在内的品牌房企通过开放工地以及升级服务体系等方式来展现项目品质。

现代快报记者 费婕 马文煜

品质是最大的招牌, 也是最后的底线

4月23日上午9:30,佳兆业·城市广场工地开放日活动正式开幕,本次活动邀请了业主、同行、媒体人、业内专家等众多嘉宾参与。活动结束后在场嘉宾分别参观了工法样板区、材料展示区、实体样板层等,了解了排砖、砌筑、抹灰、同层排水等施工工艺。

佳兆业南京公司营销总监周亮表示:“品质是我们最大的一个招牌、最后的一个底线,这个底线意味着坚定不移的信念。

自项目入市以来,我们就主张‘没有细节,何谈改善?’这是我们对项目打造的核心及信心,并且将始终不移。”

在参观工地的过程中,不少业主提出了防渗漏的问题。工程师以卫生间做法为例,为大家做了详细的介绍。“佳兆业采用了目前先进的同层排水做法,不仅不易渗漏,而且排水噪音很小”。工程师介绍说,同层排水施工时,严格按照集团标准施工,水泥砂浆找平层、防水涂料、水泥砂浆面层、泡沫混凝土等多道工序每一层都进行验收后,方可进

入下道工序,以此来避免施工人员偷工减料现象的出现。

2015年,苏州佳兆业·君汇上品项目并被苏州住建局评为了样板工程。而南京佳兆业·城市广场在去年佳兆业全国项目品质巡检中,更是名列榜首。

“乐+”升级服务体系正式发布

2016年4月23日,雅居乐宁杭十周年品牌发布会暨“乐+”服务体系发布会开启。雅居乐宁杭各楼盘业主代表、雅居乐合作伙伴,以及社会各界名流人士等超500人,落座雅居乐滨江国际酒店滨江厅。

雅居乐自2006年以来,已于南京、扬州、镇江、杭州四城,精铸九盘。至此2016年宁杭版图初就之时,更以十周年品牌发布会为

契机,发布宁杭旗下“乐+”四大升级服务体系。“WE ARE FAMILY”,“乐+”服务体系,旨在为社区、业主、客户以及社会各界关心和青睐雅居乐地产的朋友们,提供一个范围更广、层次更丰、方向多样、细致周到的服务体系!本次雅居乐宁杭完整发布了“乐居”、“乐财”、“乐活”、“乐游”四大升级服务体系,分别涉及美家整合平台、金融保险、生态健康、旅游度假四大模块。雅居乐宁杭还邀请多家业界一线品牌企业,如平安保险、1891国际家居、佩蕾斯特寝具等口碑品牌,与雅居乐宁杭共同打造“乐+”四大升级服务体系。

记者获悉,雅居乐滨江国际私藏的502平米带泳池及680平米江山平墅近期即将发售,总价1200多万起步,为南京带来殿堂级豪宅新品。

江苏省中小企业“结盟”

4月27日,包括再担保金融平台、千米网电商平台、洛可可创新设计、有测网、中意人寿、豚豚移动开发、南理工技术转移等多家企业亮相江苏中小企业公共服务平台网络项目发布会。由这些企业共同成立的“转型创新服务团”在2016年将深入全省各地,对优惠及免费服务清单进行更新升级。并通过由省里组织的20场以上活动,带动全省产生400—600场专题服务,完成全年提供近3000项的优质服务项目、服务中小微企业2万多家、服务人次达到10万以上的目标。

省平台专门组建了运营管理中心,尝试了一条“以战略合作伙伴为依托、以资源共享长期共赢为基础、以品牌打造为重点、以可持续发展为目标”的建设之路。希望努力通过1—2年的探索和积累,使全省中小企业公共服务平台网络的可持续化运营迈上一个新台阶。(杜磊)