



就在1年前,3万元/m²的房价在南京还属于改善板块的价格。但是随着房价的一路猛涨,在南京有越来越多的楼盘喊出了3万元/m²的放风价。记者调查发现,目前南京八大板块的房价都已经开始“触3”。

现代快报记者 杜磊

南京八大板块房价皆“触3”

业内:房价进入相对高峰阶段,“3”字头恐难站稳

江宁新盘均价“破3”失败? 板块其实早有“3万盘”

江宁纯新盘龙湖春江郦城、景枫凤凰台因曾经放风价达3万元/m²,两个项目的开盘也成为市场关注的焦点。不少业内人士将这两个盘的开盘价视为江宁房价能否登上3万元/m²的标志。

上周五,龙湖春江郦城率先开盘,虽然有消息称其最初的申报价高达3.1万元/m²,但从实际销售价格来看,当天推出的440

套精装房源均价维持在了2.8万元/m²。“听说没有通过物价局的价格审批。”有业内人士透露。而首开价格未过3万元/m²,也让不少购房者松了口气。

但从销许表上来看,龙湖春江郦城此次推出的房源中有部分销许价格已经非常接近甚至超过3万元/m²。而计划在5月底推新的景枫凤凰台目前的放风

均价则为3万元/m²。江宁的新房均价达到3万元/m²似乎已经触手可及。

而江宁板块内其实早就有楼盘突破了3万元/m²的均价。滟紫台目前在售的4号楼王产品,主力户型为210-260m²,精装交付,均价3.2万元/m²起。此外,项目在售楼的洋房产品毛坯均价也达到3.1万-3.2万元/m²。



CFP供图

房价进入相对高峰阶段 能否站稳“3”字头还有待检验

南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华认为南京这轮房价的疯涨起点是江北新区,在这一板块的影响下,其他板块通过相互比较,价格轮番交替上升,“但这是没有价格基础的。”

正荣集团南京公司营销部经理唐晓则认为,过去均价1万-2万元/m²的板块现在房价都在往3万元/m²跑,这与板块的发展不无关系。“多年前包括江宁、浦口、河西南部等板块都不够成熟,但现在这些板块都在融入主城,包括居住、人口、商业、配套等都有了很大的提升,不能

再用过去的印象来评价。”在他看来,这些板块从本质上来说都已经不再是刚需板块。但对于这些奔“3”的板块能否站稳这一价格,唐晓表示这个还有待市场检验,“毕竟购买3万元/m²以上房源的都是改善人群,他们对房屋的品质、所处的环境、地段、区域成熟度等都有一定的要求。”

绿城南京公司的相关负责人认为,南京的高地价拉动了高房价。他分析,目前南京的房价已经进入相对高峰阶段,预期会出现阶段性调整,“虽然我认为房价整体会上呈现走高趋势,但未来一个阶段会有风险。”

南京八大板块房价皆触“3” 各板块间价格差距缩小

事实上,除了河西、城中、城东、城南等传统改善或刚改板块之外,包括江宁、江北、城北、仙林在内的南京各大板块的房价在今年都已经开始触“3”。传统刚需、刚改以及改善板块之间的价格差距正在越来越小。

在江北,中建国熙台传出了新推房源价格或将达3万元/m²的风声。而更早之前,金地浅山意境在5月1日推出的176套房源中,虽然均价是24700元/m²,但

已经有部分房源单价达到3万元/m²,其中价格最高的一套房源均价达到39650元/m²。

同样,在仙林,金地湖城艺境上一批推出15号楼洋房均价约2.8万元/m²,但价格最高的房源单价已经达到4万元/m²。而板块内即将面世的绿城东方玉园项目放风价则高达3.5万元/m²。高科以楼面价高达20132元/m²拿下的G51地块预计在下半年面世,未来可能打造高端别墅项

目,并有可能精装上市,放风价也超过3万元/m²。

在城北板块,新开的中冶盛世滨江价格高达3.7万元/m²。近期有加推计划的深业滨江半岛,其精装房源均价预计为3.4万-3.5万元/m²。计划6月下旬开盘的中海玄武公馆对外释放信息称预计成交均价为3.1万-3.5万元/m²。而融创G69地块以及弘阳燕江府都表示想要冲击3万元/m²的价格。

新城区多家公寓项目卖得俏 “公寓热”重回南京楼市?

一直波澜不惊的公寓市场最近出现了一波热潮。翠屏水晶广场、雨花客厅、苏宁紫金嘉悦等不少新项目都释放出热销或者认筹火热的消息。不过,记者发现,这股热潮主要集中于城南、仙林、河西等新城区的办公类项目,城中多数老项目销售仍比较困难。

现代快报记者 杨晔

小面积公寓卖得俏

商办房成交量已完成去年一半

今年2月份,《市政府关于进一步促进我市房地产市场健康发展的意见》中提出,“将大力推进商业办公楼的去库存。”相比住宅市场的供不应求,南京的商办市场库存高企,销售一直不畅。

而最近楼市的火热开始蔓延到了公寓市场。近期翠屏水晶广场、城南雨花客厅等几个公寓项目的销售都公布了热销的消息。据悉,翠屏水晶广场5月15日推出的200套房,面积为33平方米、45平方米,当天卖出185套。雨花客厅4月底推出的288套30-65平方米的公寓,当天也销售八成左右。

另外,苏宁紫金嘉悦、万达茂也释放了小面积公寓预订火

热的消息。苏宁紫金嘉悦预计6月首开推出600套公寓,面积为30-55平方米。据项目营销负责人透露,目前认筹量已超过1000组,“有企业客户一次就认筹了70套公寓,准备开办快捷酒店。”南京网上房地产数据显示,截至5月24日,全市的办公类商品房(含40年产权办公及公寓)可售面积约为169.9万平方米,今年以来成交面积达到35.5万平方米。对比2015年南京市的办公类商品房全年74.3万平方米的成交面积,今年二季度尚未结束,其成交量已完成去年的近一半。

老城区项目销售不尽人意 业内:商办市场热度会持续

“住宅市场供不应求,房价涨得过快总价过高,这从侧面突出了公寓产品的性价比。不少客户在住宅市场价高难买的情况

下,开始投资公寓产品。同时,也倒逼了一些刚需客户转向低总价的公寓。另外,最近很多新项目集中入市,上市量变大,也带动了成交量的上升。”对于公寓市场这股热潮,一位商业项目营销负责人分析道。

从克而瑞南京房价点评网提供的成交数据看,截至5月22日,销售比较可观的公寓项目主要集中在新城区,如城南的雨花客厅、证大喜玛拉雅中心,河西的首创立方、汇金中心,江北的东方万汇城等。而城中的项目只有斯亚财富中心、远洋国际中心有十多套的销售业绩,其他项目依然没有声音。

近期万科红、中南世纪雅苑、万达茂、复地宴南都等不少楼盘都计划推出类似的公寓产品,且这批项目也都集中于仙林、麒麟、南京南站等新城区。

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远分析表示:“减少商办库存是今年南京楼市的一个重要目标。今年以来,政府对商办市场也出台了一系列政策支持,比如实行营改增,鼓励企业购置不动产、发展住房租赁市场等。住宅市场接下

来或许会有调控政策,但商办市场预计会有持续的政策支持,所以目前公寓市场的火热会持续一段时间。而且从理财角度看,现在很多理财产品收益大幅下降,对比目前很多公寓给到的返租收益,公寓的投资收益可观,对客户有吸引力。”

“而老城区的沉寂主要是因为缺乏关注度,无论是住宅还是商办市场,价格上涨都不明显,新城区的新盘多规划利好也多,很容易吸引眼球。但其实从公寓投资需求上看,老城区的公寓依然具有很大的投资价值。”孟祥远表示。

联系我们

如果您有新闻线索提供或在居住的小区遇到物业管理方面的问题,可以直接向我们的微信公众号“南京买房”后台留言。您还可以拨打热线: **84783461**



“嘉誉山”房地产媒体金笔奖投票即将开始

由南京乐生活行销网承办、南京房地产记者联盟主办、江苏省房地产经济学会和南京新闻工作者协会指导的“嘉华·嘉誉山”第九届南京房地产媒体“金笔奖”网上投票即将开始。

数据显示,截至目前,南京城北新房上市量已经超过10000套,可见城北血液逐渐鲜活,并将于今年下半年达到上市量的高潮。除了目前已经建成并投入使用的地铁1号线、3号线以外,该地区还将拥有4、6、7、9号线,共拥有6条轨道交通线路。城北四通八达的大网已经铺开。

嘉华国际集团有限公司为嘉华集团旗下之房地产业务旗舰,过去60年,集团不断开发房地产、酒店及娱乐休闲等业务。

此次择址南京,立足南京特色文化,遵循南京历史文脉,将金陵古典韵味、现代南京都会风尚与香港嘉华国际气质完美交融,嘉华国际倾力打造嘉誉山项目,项目总占地面积约6.7万平方米,总建筑面积约19.8万平方米,涵盖面积约86-141m²纯精品住宅。

据了解,嘉誉山项目的规划,凝聚了嘉华国际在全球高端住宅社区方面的设计经验及理念,以现代的设计手法,礼赞南京,为城北打造全新舒适的人居环境。