



# 价差最高达8000元/m<sup>2</sup> 传统刚需板块迎来“尖子盘”

## 专家:低库存高预期,高价房仍有一定市场

最近,包括河西、江宁百家湖、城北燕子矶在内,很多板块的楼盘被物价局“限涨”,个别楼盘更是“零涨幅”,但在曾经的“价格洼地”方山、麒麟、桥北等板块,仍有不少高价盘诞生,部分楼盘单价甚至高出周边4000-8000元/m<sup>2</sup>。这样的高价让买房人吃惊不已,而更令人费解的是,高价背后却不缺买房人。

现代快报记者 杨晔

### 现象 方山、麒麟楼盘卖2.4万元/m<sup>2</sup> 高出区域价4000-8000元/m<sup>2</sup>

上周,位于江宁方山的中粮祥云领取了400多套房源,销许价格高达23893-26171元/平米。位于麒麟的启迪方洲领取200多套住宅,销许价格在24954-26253元/平米。近期,两个项目实际开盘价格也不低,中粮祥云折后均价在2.4万/平米,启迪方洲的折后均价为2.35万/平米。

在南京的房价梯队中,麒麟与方山都曾是楼市的“价格洼地”,在上半楼市中,两个板块

涨幅虽也不小,但是区域内的楼盘均价都在2万/平米以内。方山板块中,与中粮祥云同时领取销许的武夷名仕园,其价格不过在16000元/平米。

记者了解到,两家楼盘的价差,主要是通过精装修以及产品升级来实现的。但中粮祥云与启迪方洲两家楼盘将其板块的价格瞬间拔高到2.4万/平米左右,比周边竞品楼盘高出4000-8000元/平米,着实刷新了购房者对两个板块的刚需定位。

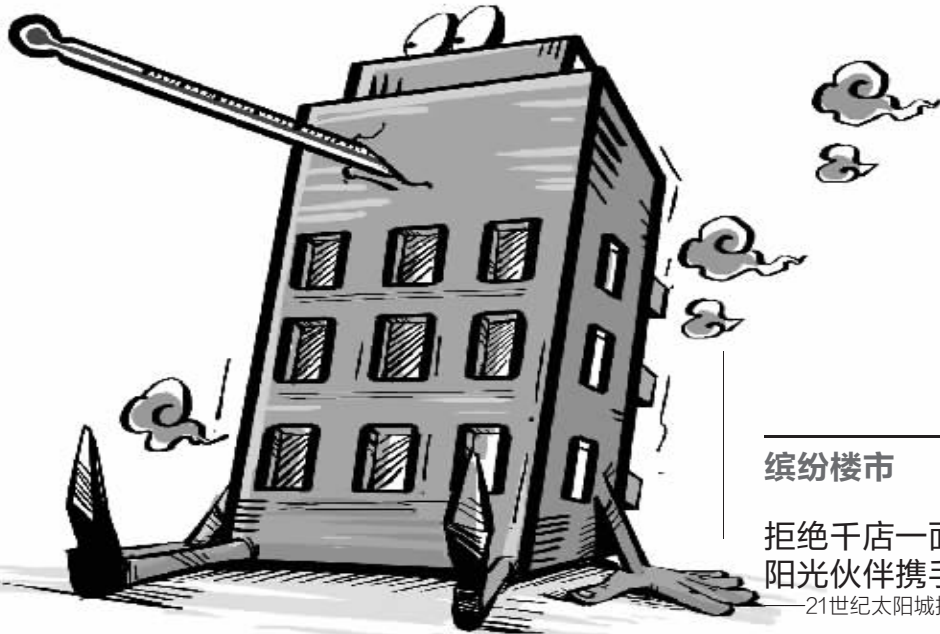
### 楼盘频频使出“放风价” 桥北、江浦都喊价3万元/m<sup>2</sup>

在南京楼市中,还有一类高价楼盘,被称为“放风高价盘”。楼盘尚未开盘,但开发商已开始对外释放未来的价格销售预期,价格普遍都远高于其区域价格。

据了解,位于桥北的纯新盘金象朗诗红树林,预计8月推出高层房源,目前项目对外的放风价在2.6万-3万/平米,而桥北板块内目前售价最高的楼盘为大华锦绣华城,4月开盘高层产品售价在19000元/平米左右。

同样,位于雨山路附近的融

创臻园,预计7月首开,目前放风价在23000-25000元/平米。离项目不远的中交锦蘭荟项目,近期开盘价格则只在17000元/平米。另外,江浦板块内的纯新盘中建国熙台,打造精装定制项目,目前喊价3万/平米。江北的地王项目金隅G07,是金隅于今年4月摘得的高地项目,楼面价高达20077元/m<sup>2</sup>,虽离上市时间预计还有一年的时间,但已有消息放风项目将打造叠加别墅和洋房,未来房价或超4万/平米。



CFP供图

### 业内 低库存高预期 目前高价仍有一定市场

对于“历史价格洼地”上出现的“不和谐”高价,不少购房者都表示惊叹。但同时,又有一波买房人追涨高价盘,高价背后似乎并不愁销售。

据了解,7月19日,方山的中粮祥云开盘推出424套精装房源,折后均价24000元/平米,当晚有1000多名购房者现场参与抢房。据开发商消息称,当天晚上房源全部售罄。在开盘现场,不少购房者还表示,中粮祥云打造的是精装修房源,同时参考周边二手房2万/平米的报价,所以对这样的价格能

够接受。

对此,蓝风机构副总经理翁志平分析表示,有些楼盘的高开确实比较出乎市场意料,但是目前整个市场库存量紧张,房源销售仍是供不应求的状态。另外虽有部分楼盘被限购,但是房价整体仍保持上行,购房者对于市场价格预期也比较乐观。再加之,今年以来江北新区与浦东联动发展、南京规划特大城市等城市建设利好消息出台,外地的购房者也大量涌入南京。从目前的市场行情下,高价仍有一定的市场。

### 缤纷楼市

#### 拒绝千店一面 阳光伙伴携手共赢 ——21世纪太阳城招商答谢会

7月20日,由南京21世纪太阳城主办的“阳光伙伴”招商答谢会在银城皇冠假日酒店成功举办。据悉,原南京市政府副秘书长汪振和、五星控股集团董事长汪建国、南京21世纪投资集团董事长许尚龙、21世纪太阳城董事长许昊天、21世纪太阳城总经理张娟、CCD社长藤贤一以及来自国内外的包括:MUJI、宜得利、赛标超级体育世家、莫莉幻想、孩子王、Hi百货、UR、全聚德、伦敦茶馆等300余家知名品牌商家及众多主流媒体代表共同见证了这一瞩目盛事。

此次答谢会的主题定为“阳光伙伴”,源于21世纪太阳城招商成功离不开众多品牌的鼎力支持与认可,答谢会现场公布了9月28日盛大绽放的开业时间。为表达对品牌商户的诚挚感谢,现场特别颁发了“阳光贡献奖”“阳光字号奖”“阳光速度奖”“阳光新秀奖”等四个奖项,感谢品牌商户一路的理解、陪伴与支持。

从教育行业到住宅地产、旅游地产再到商业地产、文化地产,一路走来21世纪投资集团始终秉持着兼容的理念,开阔思维,提升思路。而21世纪太阳城,作为商业新贵,跳出行业的固有思维,将大胆创新的新鲜想法注入到南京的商业地产之中来。

位于百家湖核心区域的21世纪太阳城将于2016年9月28日璀璨绽放,相对于以往的Shopping Mall商业体,全家庭型购物中心是一种生活方式,更是一种适合全家一起共享的集中式商业休闲购物场所。在这里没有过分商业喧闹与包装,只有家人、朋友可以边购物、边体验,在商业街中闲逛,一种与家人和谐相融的购物体验。秉承“全家庭生活休闲乐园”理念,从shopping mall变身shopping park,满足全家庭一站式休闲生活需求,全面打造3.0版全家庭型生活购物中心,开启全新shopping park序幕。

(张彦怡)

# 南京千万级豪宅半年卖了210套 成交量是去年的近两倍

今年以来,南京住宅的价格不断被刷新,从“3万盘”到“4万+”,甚至有楼盘喊出了10万元/平方米的预期售价。随着房价攀升,千万级别的豪宅越来越多,总价在3000万以上的豪宅也出现不少。记者调查发现,尽管这些豪宅价格高,但是成交量不错,今年上半年千万级别的豪宅成交量更是历年之最。

现代快报记者 周彤

### 半年成交量是去年 全年近2倍

据网尚机构数据统计显示,2016年1-6月,南京总价在1000万以上的住宅成交套数为210套。而2015年全年仅为125套,2011年全年的成交套数仅为11套。

“今年千万级别的豪宅上市量大涨来源于别墅和大平层。”同策咨询南京公司副总经理杨锐分析说,城中别墅以及近郊的一些别墅都已经达到了千万级别,而千万级别的大平层则是缘于地价和成本的增加。

“其实从去年开始,以仁恒江湾城为代表的大平层产品入

市,千万级别的豪宅的成交量就比以前增加了不少。今年上半年随着不少豪宅的开盘,千万级别以上的豪宅成交量更是上涨了不止一倍。”杨锐表示,如果说以前的顶级豪宅标准是1000万的话,那么现在南京市场上的顶级豪宅标准应该是3000万以上。

### 别墅产品通过控制 面积实现快销

据了解,目前在售的千万级别豪宅项目大多是别墅,例如,位于城中的泰禾南京院子,别墅面积为458-804平方米,总价2500万起。同在城中的万科安品园舍,户型面积为470平方米,价

格为3000万元左右。而位于汤山的绿城桃花源面积为330-580平方米,总价约为1000万。

“就别墅而言,现在别墅的面积比起前几年要小一些。”鸿信地产营销经理姚志伟表示,以前的别墅,尤其是独栋别墅,面积都是500平方米以上,甚至1000平方米。“现在别墅的面积变小了,其实是对总价进行控制。因为别墅的单价要远高于以前,面积再做大,总价太高,不利于销售。对于不少别墅项目来说,尤其是城中别墅,因为拆迁、规划等问题,上市周期都比较长,这些项目的资金压力比较大,通过对面积的控制,实现较快的销售。”

### 专家:别墅增值周期长于大平层

“别墅和大平层最大的不同在于购买人群”,杨锐分析,大平层总价高,但有不少投资客,例如仁恒江湾城,有投资客今年抢到房,打算两年后转手,连买客都找好了。而别墅的自住属性更强,流通性比公寓差,投资别墅的客户也很少。别墅的增值往往是在5年到10年才能看得出来。

“七八年前,业主买别墅花了300万,现在为七八百万。价格上涨了不少,但和公寓比,上涨确实不快。”有别墅项目营销总监表示,房价一定是公寓先涨,别墅后涨,别墅的增值周期更长。

### 联系我们

如果您有楼市线索提供或在小区物业等方面遇到问题,欢迎直接向微信公众号“快报楼市”反映。您还可以拨打热线:84783461

