



6月,河西南招商雍和府领取车位销许,销许显示单个车位价格高达38万元。而同处河西南的五矿崇文金城在7月公布的车位销许价则高达40万元/个。另外,一城北楼盘近期领取的车位销许价格更是高达48万元/个,令人咋舌。

车位价格为何这么高?车位又具体是如何定价的?对此,记者展开了调查。

现代快报记者 董婷婷

销许价40万-50万元/个 南京频现高价车位



CFP供图

销许价达40万-50万/个 多个小区车位价格“凶猛”

6月,河西南招商雍和府领取了538个车位的销许,销许显示车位单价为38万元。7月底,这批车位对外销售,有到场业主透露车位实际售价30万元/个起。

虽然这一价格比销许价低了不少,但不少业主埋怨,“买车位不能贷款,必须现金支付。”

而同样是在河西南,五矿

崇文金城7月新领的车位销许显示单价为40万。值得注意的是,去年11月16日,该盘申领的车位销许则为30万元/个。从销许价上来看,短短8个月,涨幅达到了10万元/个。不过从去年12月该小区车位公开摇号的实际销售来看,当时折后标准车位约为20万元/个。

在销许均价上大打折扣,是很多小区在实际销售车位

时的定价策略。记者了解到,近期刚刚领取销售的城北某楼盘,其车位销许价高达48万元/个。不过据销售负责人透露,实际销售时价格会打5折,“大概24万/个”。

即使如此,高价车位在南京已经成为常态。河西某楼盘此前就被爆出过50万元/个的“天价车位”。而河西中部另一新领销许的楼盘,其车位销许价也达到45万元/个。

链接

老小区车位也在上涨 个人交易要签好合同

在南京不少二手房小区,因为入住率高、车位有限,停车位难求,车位价格也是不断攀升。

市民宋先生2015年5月在仁恒翠竹园买了一套房,当时该小区车位报价20万元/个左右,宋先生觉得价格不菲便没考虑,谁知道一年过后,车位已涨到32万~35万/个。宋先生说,不仅车位售价涨了,连租金都涨个不停,去年车位租金300~400元/月,今年则是500~600元/月。另外,不少老小区的车位报价也都不菲。比如,万科金色家园一期报价55万元/个,金地南京报价42万元/个。

南京市物价局相关负责人表示:“业主之间的车位转让属双方自愿,但要注意签署正规的买卖合同。”此外,小区内人防工程车位和地面停车位是不可买卖的,业主在购买前应首先了解车位属性再做决定。

从“建造”到“制造” 南京模块化住宅 概念馆首映金陵

今年6月,南京市国土局发布了2016年第05号土地出让公告,其中6幅地块的公告备注中首次出现了“装配式建筑”的强制性要求。“搭积木”式的模块化建筑方式由此正式进入到南京购房者眼中。而作为第一批踏上建筑工业化征程的领军企业新城地产,在7月29日也适时推出研发已久的全新住宅产品——新城模块化住宅。同时,开放了模块化住宅概念馆以及样板房,引起业内不小的关注。

新城控股始终坚持以百年住宅和工匠精神为基本理念,构建了独有的Think芯4大维度112项技术的健全技术体系。在此基础上,积极引入国外先进成熟的模块化建筑,力求为高端人士打造更具有精细力的产品线,引领南京居住变革的重大创举。

新城地产携手威信广厦模块化住宅工业有限公司,共同推进模块化住宅的研发工作,积极推动中国住宅工业化进程。在发布会中,威信广厦模块化住宅工业有限公司董事长李海蓉女士以技术变革对推动整个行业的转型为出发点指出:用工业化方式建造房子,说模块化建筑是行业的颠覆者并不全面,它更像是建筑行业里的一位引领者,使得原本粗放的建筑业向高端制造业转变。

住建厅韩建忠处长则从社会可持续发展的角度,强调了住宅工业化是实现节能、减排、低碳和环保,构建“两型社会”的有力保障,是建筑产业可持续发展道路的新型建筑模式。

威信广厦模块化住宅工业有限公司首席运营官 Damien Feireteur,则详细介绍了模块化建筑技术从图纸设计到建筑空间预制,再到运输至施工现场进行机械化吊装安装的建造流程,以及欧美等发达国家对此项技术的重视与运用。

同时开放的南京首个互动体验样板房,除了精装修的展示外,每一个功能区域更将材料和工艺一一呈现,包括墙体结构、外立面材料、同层排水技术、墙面砖黏合剂工艺等。不仅让参观者更直观地了解到模块化住宅产品的优势,也将未来20年的中国建筑提前呈现,它的出现意味着将引领南京建筑史步入前所未有的新领域。(杨晖)

由开发商自主定价 车位成开发商又一涨价利器

南京市物价局相关负责人告诉记者:“楼盘的车位定价不受物价部门管,都是由开发商自行定价。物价局对开发商的车位销售有两点要求:一是必须明码标价,二是必须让业主有选择权,也就是除了销售的车位之外,还必须有可以租的车位,这样业主买不起车位还能租得起车位。”

同策咨询南京公司副总经理杨锐在接受记者采访时坦言,目前车位的定价不仅包含车位价值本身,而是多承担了一部分住宅溢价的功能,“前段时间物价部门对开发商住宅价格控制得比较紧,楼盘价格涨不上去,便采取捆绑车位销售的办法。由于车位定价不受物价局管,

开发商可以定一个较高的价格,给自己留更大的机动空间,后面根据市场情况再看要不要促销销售车位。”

杨锐同时表示,车位价格上涨是与房地产市场整体趋势相符的,随着家庭汽车保有量的提高,有些小区的车位可谓供不应求,一些改善性楼盘的车位去化不成问题。

南京已售近10万套新房

两江板块供销激增,后期市场需求或萎缩



联系我们

如果您有最新的楼市线索提供,欢迎直接向“快报楼市”微信后台留言。
热线:84783461

“一房难求”是今年南京各个板块的共同特征。据网尚研究机构统计,1月到7月南京商品住宅上市面积同比增36%,达到681万平方米,是2013年以来的新高。另一方面,数据显现,截至8月1日,南京新房可售套数仅2.31万套,业内分析认为这样下去库存房源将不够销售3个月。

现代快报记者 陆丹丹



CFP供图

两江上市量纷纷破万 城东上市量不增反降

据网尚研究机构统计,截至7月31日晚,南京新房上市量达到681万平方米(含高淳、溧水),同比去年上涨36%,而今年初统计的新房上市量预计是1000万平方米,目前已完成68.1%。有些热点板块甚至不断传来“一房难求”“时光盘”的消息。

统计数据显示,新房供应大户两江板块为今年上市量立下了“汗马功劳”,截至7月31日,江北今年新房上市量达1570413.31平方米,实际新房上市量达16173套。而江宁板块新房上市量为11866套,比去年同期增长28.5%。

此外,河西板块的新房上市量表现也较为抢眼。截至7月31日,河西上市量为5128套,同比去年4427套,增长15.8%。而城东的上市量仅有1518套,相比去年下降15.6%。业内人士分析,城东上市量不增反降的原因在于,去年城东的项目像中南世纪雅苑、世茂招商语山等集中上市,释放了大量房源,导致今年上市量低。

7个月销售近10万套房 “日光盘”变成“时光盘”

统计显示,7月份南京共有26个楼盘上市,其中有14个楼盘刚推就“日光”。在这些“日光盘”中,有些楼盘表现更为抢眼,比如银城蓝溪不到1个半小时全部卖光。同样在河西表现突出的金隅紫金府也用了1个半小时被定义为“时光盘”。记者获悉,多家楼盘都在积极进行加推,为下阶段的上市量做准备。“因为我们对面就有保利的地王项目,现在不是忧愁怎么卖房子,而是忧愁如何与买不到房的客户沟通问题。”江北某盘营销负责人告诉记者。

有业内人士表示,南京库存从年初5万套高位消化至2.3万套左右。截止到7月31日,南京上市量达到62052套,同时,南京共售出将近10万套房,完成了去年全年的量。房多多研究中心总监虞珠表示:“7个月近10万套,比肩2015年全年水平,热卖现象由‘日光’升级至‘时光’,购房环境宽松促使投资需求大量入市,尤其是各项利好频现的江北和河西两个板块,买房者半数以上是投资者。”

8月份预计供应量充足 下半年投资仍需理性

不过记者也发现,虽然今年供不应求的现象频繁上演,但主流板块江宁、江北后期的供应量都会非常大。预计8月份南京整体上市量将达到106万平方米,其中,浦口将达到30万平方米,融创臻园与金象朗诗红树林等项目都将会首次亮相。此外,江宁恒大龙瑞纯新盘将上市,栖霞中南世纪雅苑、新城香悦澜山也将加推;鼓楼滨江、燕子矶等区域都会有新房源推出。

虞珠表示,持续七个月的高成交量已透支大量需求,同时高房价也降低了消费者的购买力。在政策收紧的情况下,后期市场需求将明显萎缩。从房价来看,三季度涨幅减缓,四季度多个区域的“地王”项目将上市,届时因年底资金压力,优惠力度将会加大。另外从热点区域看,鼓楼滨江、河西西南、仙林湖、仙林地铁小镇、城东等区域,新房源稀缺,房价将维持较高水平;江北房源较多,且当前房价涨幅过快,预计后期涨幅缩小。虞珠提醒,四季度市场将会有一定调整,投资者应该重新评定心理预期,理性投资。