



前三季度南京成功出让58幅土地

两江板块成供应大户

10月14日上午,南京市国土局挂出《2016年宁网挂第03号国有建设用地使用权公开出让公告》,推出9幅地块。9幅地块全部来自江宁、江北,其中7幅来自江宁,浦口区有2幅地块。记者发现,今年以来,两江板块预计供应量已经超过200公顷,成为今年以来南京土地市场的供应大户。

现代快报记者 陆丹丹/文 蔡玥/摄



前三季度,南京土地市场竞争激烈

●●● 市场现状

月均成交近6幅地,两江板块预计年供地量超200公顷

10月14日上午,南京市国土局挂出《2016年宁网挂第03号国有建设用地使用权公开出让公告》,推出9幅地块。9幅地块全部来自江宁、江北,其中7幅来自江宁,浦口区有2幅地块。不少开发商也表示出在两江板块的拿地热情。记者统计发现,江宁年内预计将出让的土地为100.9公顷,江北预计出让

102.6公顷,是本年度的供应大户。

在统计中,记者同时了解到,前三季度南京共有5批土地挂牌出让,共计61幅土地,其中成功出让58幅,平均成交每月成交量为6.4幅,南京开发商的拿地热情可见一斑。记者采访发现,目前不少房企拿地信心还是处于增强的状态,尤其

是资金实力较强的房企,在四季度仍然有比较强烈的拿地预期,“但是在拿地上,我们会更加理性”,一位开发商负责人坦言。

对此,戴德梁行南京以及杭州公司总经理汤耀光指出:“在限购和限贷双重加压之后,伴随着市场销量的降低,后期土地市场趋于冷静。”

●●● 专家观点

市场将趋于冷静,房价变动最先反映在土地市场

2015年至今南京市土地市场地王频出,面粉贵过面包的现象非常明显,不少区域的高价地已经与房价持平。从历年南京市房价、地价涨幅波动情况及其走势分析来看,目前南京土地市场及楼市均处于高位

阶段。南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远表示:“9月以来南京政策持续收紧,调控力度空前,市场也将随着政策调整加码而渐渐趋于冷静,但政策真正作用的显现还需一段时间。”他表示,房价的

变动最先还是反映在土地市场,而从土地市场过渡到房价,还需要一定的时间。“随着市场观望氛围变浓,市场库存量将会持续攀升,房价的松动幅度也被变大,后期开发商或许会给购房人一些优惠”。

六合市场出现降温现象

虽然不限购,但看房人比之前少了很多

在南京房价经历18连涨之后,除了主城区外,包括六合在内的郊区板块房价也节节攀升。但是,随着9月底和10月初限购新政的接连出台,加上上周末住建部再次强调对捂盘惜售、恶意炒作、捆绑搭售等不正当经营行为严肃查处的政策连击,即使是在不限购的六合板块,市场也出现了降温现象。

现代快报记者 杜磊



资料图片

新推房源销售不足四成 开发商不再捆绑车位销售

上周,位于六合区的冠城大通蓝郡悄然推出了14、15栋楼的216套房源,均价1.2万元/㎡。这比置业顾问之前对外宣称的1.3万-1.4万元/㎡的均价低了不少,但截至记者发稿时,网上房地产数据显示两栋楼一共只销售了82套房源,销售成绩不足四成。而置业顾问此前曾表示,虽然六合不受限购政策影响,但出于回款需求,开发商要求购房人的首付款要付到4.5-5成。

在上周五,住建部发布《关于规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》,明确提出捂盘惜售、恶意炒作、捆绑搭售等9种不正当经营行为将被依法查处,记者再次致电该楼盘售楼处,针对记者关于首付款应交多少的询问,接听电话的工作人员表示“具体到售楼处现场看了房子再谈”,并一再表示自己只是接电话的,不了解具体情况。

同样,与冠城大通蓝郡同属

于六合新区的骋望七里楠花园此前对外的报价是1.3万-1.4万元/㎡,对于这样的高价,置业顾问表示这个价格是捆绑了停车位以及一个约10㎡左右的储藏室的。本周,当记者再次致电售楼处时,置业顾问则改变了说法,称1.3万-1.4万元/㎡的均价是包含了储藏室的价格,并且赠送购房人一个停车位,他同时表示,“如果不想要停车位的话,房价还能降1000元/㎡左右。”

二手房价格下调1-2成 外溢的投资需求已降温

记者了解到,在新政出台前,六合新区以及老城核心区的房价基本保持在1.3万-1.5万元/㎡,一些区域二手房的叫价更是高达1.6万-1.7万元/㎡。整个六合城区的房价全线攀上万元大坎。对比去年同期6000-7000元/㎡的区域均价,六合今年的房价同比上涨约一倍。

不过,据我爱我家六合区域经理叶国柱介绍,近期六合市场出现了降温,二手房价与此前相比有了10%-20%的回调,“像荣

盛华府,以前的报价都在1.4万-1.5万元/㎡左右,现在不少房源报价都在1.3万元/㎡,并且看房人也比之前少了一半。”他分析,目前六合区域的购房人还是以本地刚需住户为主,市区来此购房的人并不多。

另一方面,由于区域房价的急速攀升,不少六合人也开始往周边区域购置房产。“我家里人国庆节期间在安徽天长买了一套房子,家里还有两个亲戚在六合下面的横梁镇分别买了一套房子,总价都在三四十万的样子”,市民钟女士坦言,买房的原因就是因为担心房价一直上涨,最后连周边区域的房子都买不起。记者了解到,安徽天长和横梁等板块目前的房价都在4000元/㎡左右,是六合现在房价的1/3,引发了不少六合人投资需求的外溢。但在本轮调控下,这部分投资市场也不再像之前那样火热。

对于区域市场的未来,叶国柱持比较乐观的态度,他认为六合目前有着不被限购的优势,只是当下房价比较高,一旦价格回调到客户的心理价位,还会有购房人继续出手。

▶ 板块聚焦

新盘“小步快跑”,老盘忙着交付 禄口也闹房荒了?

(通讯员 李毅)近年来,江宁禄口板块由于其价格和品牌开发商聚集的优势,虽然房价未能有抢眼表现,但随着江北、麒麟、板桥几大传统刚需重镇冲3万/㎡的节奏,禄口目前1.4万元/㎡左右的价格,相对于刚需购房者和低门槛投资者来说,仍旧是置业首选。但值得注意的是,该板块目前由于新项目偏少,房源上市量不集中等因素,目前区域也已进入了房荒期。

房荒 朗诗预计两月后有加推 招商已进入清盘期

据了解,目前禄口板块在售的三大主力盘,分别为朗诗青春街区,招商依云郡,及今年新开项目新城保利天地。

而禄口板块在今年“金9银10”期间,只有新城保利天地于本月13日有过一次开盘。招商上一次开盘还是在今年8月,而朗诗上一次加推更是在今年7月。

“目前项目几乎没有房源在售,下一次开盘预计是在12月份左右,大概有200套的房源加推,户型都是80㎡左右的小户型”,朗诗青春街区销售负责人表示。

而据招商依云郡置业顾问称,招商依云郡目前已经进入清盘期,前期售出的楼幢都已临近交付。

价格 板块目前均价1.4万元左右 投资客占比下降明显

而作为板块内唯一一个在限购新政后开盘的项目,新城保利天地于本月13日开盘,去化情况依旧十分理想

新城保利天地置业顾问表示,虽然南京执行了严厉的调控新政,但对于他们这样的纯刚需项目来说,影响并不大。“新政打压的还是投资性购房者,像我们上次开盘,能够明显地感受到投资客占比的下降,我手上几对年轻的小夫妻客户,都买到了房子。”该置业顾问表示。

而在价格方面,据了解,目

前禄口板块在今年初,板块均价大约在1.2万元/㎡左右,而目前,除了新城保利天地精装修房源报价在1.7万元/㎡左右。招商尾盘房源及预计12月份加推的朗诗项目的放房价,依旧在1.4万-1.5万元之间,涨幅非常有限。



扫描左侧《快报楼市》二维码,了解更多信息。