



据统计,2016年11~12月份期间,南京将会迎来限购后首轮新房上市潮。据金楼市记者盘点,至少将有17家纯新盘上市,加上老盘推新,11~12月份新房上市量,将会突破8000套以上。

通讯员 宋原

限购后首个推盘潮在即 11~12月推盘量预计超8000套



资料图片

新盘上市 河西迎来密集上市期,有纯新盘放风价达5万元/m²

据统计,17家上市的纯新盘中,河西板块的上市量最为密集,其中保利天悦、升龙桃花源、华新城等,都将迎来首次开盘。虽然目前河西中部被限价在4.5万元/m²以下,但仍有楼盘对外放风价达到了5万元/m²。

而此前,河西几大主力“供货商”,仁恒江湾城、宏图上水云锦、金隅紫金府、华润悦府等,基本已

步入清盘阶段。几大新盘在双限购新政下的入市表现,无疑将会给明年河西市场起到风向标的作用。记者走访了部分纯新盘售楼处后,销售人员表示,虽然目前有推盘计划,但具体价格目前还不好说。

“由于限购后很多购房者失去了购房资格,虽然现在河西市场很火,但具体价格怎么样,还要

依照实际的蓄水情况来定”,河西某楼盘销售负责人表示。

除了河西片区,像此前出货量一直比较紧缺的板桥、城东、江北区域,也将迎来蓝光公园1号、新城璞樾钟山、明发阅山悦府等几大纯新盘的入市。而城北板块却稍显沉寂,包括中铁建青秀城等楼盘在内近期尚无加推计划。

老盘加推 刚需板块稳中有涨,商办、都市圈、高端别墅市场表现稳定

在老盘加推方面,四季度市场也将迎来一轮小爆发,例如江北的融创臻园、世茂外滩新城等楼盘,预计都将在11月份加推近500套左右的新房,如此大的单笔出货量,在近一年来的南京房地产市场,也比较少见。

“我们预计会在这两天加推约200套的新房源,预计价格在2万元/m²左右,和上次加推相比,也就涨了约1000元/平方米”,银亿东城销售负责人告诉记者。

商办公寓类及高端别墅市场,由于不受此轮限购影响或影响较小,目前市场表现相对前期依旧比较平稳,像苏宁紫金嘉悦、升龙汇金中心、证大喜马拉雅等,部分在今年9、10月份前后有过一轮上市,价格相对前期基本无变化。上述几家楼盘在11、12月份期间,也并无较大的出货节点。高端别墅盘泰禾南京院子销售人员表示,虽然限购新政也包含别墅类产品,但是由于物业类型比较

特殊,目前6万元/m²的均价,一直都很稳定。

而受到南京城区限购的影响,都市圈板块也迎来了一轮政策利好,其中最具代表的就是仙东板块,目前多家楼盘在售房源均价已经向1.5万元/m²看齐。碧桂园凤凰城置业顾问告诉记者,自南京实施限购以来,售楼处的来访量也逐渐增高,大部分都是受限购影响而想在这里投资的买房人。

投资客撤场河西、江北 二手房成交量环比现大幅下降

距9月25日南京启动限购至今已经有一个月的时间,这期间南京二手房市场的成交量迅速萎靡。网上房地产数据显示,10月17日-10月23日,全市二手房成交量环比上周下降幅度达44.13%。

通讯员 王佳

投资客撤离河西、江北二手房市场 城南、城中等板块新旧房源差价大

在政策出台之前,河西新房、二手房价格呈现严重倒挂的现象,如今,河西二手房市场却悄然发生变化。

河西苏宁睿城因学区位置绝佳,之前有业主报价5万/平方米,政策出台后,目前苏宁睿城的报价均价4.7万/平方米,而周边新房的价格徘徊在4.5万/平方米。与此类似的还有宏图上水云锦,此前有二手房业主报价5.5万/平方米,目前最新报价为4.7万/平方米。同样,五矿崇文金城二手房报价也下滑得厉害,目前报价在4.5万/平方米。

与之类似,江北区域的二手房最近价格也呈现出断崖式

的下降,甚至还有违约的业主。好邻居中介的工作人员坦言,最近明显感觉到投资改善需求的客户下降,刚需客成交量比较多。

不过,在城中、城北等区域,二手房报价仍相对合理。城南的二手房均价在2.5万/平方米,周边包括复地宴南都、万科九都荟在内此前推出的住宅房源均价都接近3.5万/平方米以上;再比如城中斯亚·云府的二手房价格在2.8万/平方米,该盘还剩的10余套价格在近4万/平方米。业内人士分析,这些板块呈现的新房要比二手房价格贵1万左右这样的趋势,其实是较为合理的。

二手房成交量环比前一周降44.13% 新房市场分流二手房市场客源

据网上房地产数据,南京10月17日到10月23日二手房成交量仅有2418套,相比前一周的成交量足足下降44.13%。

对此,陶然居负责人朱经理对记者表示,河西、江北区域二手房报价下降,一是因政策的出台,导致一批投资客的“散场”,同时限制一批人的购房“资格”。二是,最近南京各大板块新盘密集性加推,一些板块因限价的原因,新房性价比

明显高于二手房。

而随着新政加码,买方观望情绪也日益浓重,二手房的成交量在未来很长一段时间可能都会处于一个较低的交易水平。

对此,朱经理建议,刚需人群不管任何时候,都要明白一点,不管政策出台与否,只要价格以及配套合适,就可考虑出手置业。但对于一些有投资改善需求的客户,或可等待一段时间。

多层洋房类产品迎来集中上市

近一两年南京的房地产市场中,高层和小高层占了主流,居住舒适度高的多层洋房类产品反而很少。近期这种情况或将改变,记者了解到,不少项目计划推出多层洋房类产品。

通讯员 黄丹

多层洋房类产品集中上市

近期,不少热点板块的热点楼盘将推出多层洋房类产品。其中,城东板块的新城璞樾钟山预计11月份公开售楼处,主打产品是140-250平方米的洋房和叠墅类产品。同板块的银城君颐东方预计近期首开,主打低密度洋房类产品,户型面积为85、110、125平方米。城中的金鼎湾仓巷花园产品类型也是多层产品,最快将于年内入市。板桥的蓝光公园1号预计11月中旬首开高层和洋房,其中高层面积108-139平方米,洋房面积为133-152平方米。江心洲板块的胜科星洲府也将推出

95-165平方米的电梯花园洋房。此外,恒大龙瑞、景瑞春风十里都将推出精装洋房类产品。

“我们所说的多层洋房类产品不同于前几年市场上热捧的花园洋房。”蓝风机构副总经理翁仲平说,前几年通常说的花园洋房产品,应该是层高在5-6层,层层退台,一楼有院子或花园。而现在市场上的洋房类产品一般都不止5-6层,属于低密度住宅。

热点板块洋房产品更热销

“现在市场上的多层洋房类产品较少,应该算是比较稀缺的。”翁仲平分析说,首先是因为

现在市场上低容积率用地一直受到约束和限制,其次,包括主城区、风景区等特殊区域是有着很高要求的,这样的政策条件下,开发商也只能选择多层洋房类产品。“洋房面积通常不会太大,为了控制总价,比较适合首改项目。”

其实,经过这么多年的房地产市场的发展,南京人对高层接受度很高。“只不过对于开发商来说,多层洋房类产品的优势易于表达,居住舒适度相对更高。”

“在这种市场情况下,多层洋房类产品还是要看地段和产品,热点板块的热点楼盘,多层洋房类产品的表现优于其他类型的产品。”翁仲平表示。

燕子矶新城房价同比上涨60% 未上市房源达4600套

放眼南京,房价涨幅比例最高的一些板块往往是“原来价格起步不高,离主城也不是非常远”的新晋板块。以城北为例,近两年房价涨幅达61.7%,其中燕子矶板块去年房价在1.5万元/m²左右,而目前毛坯价格约2.6万元/m²,环比去年上涨了60%。

据了解,按照政府的规划,燕子矶新城被定为生态宜居的综合服务型新城区,区域内自2014年开始,已经聚集电建、招商、金浦三家开发商进入燕子矶,板块逐渐开始加速,而2015年以来,弘阳、中航、融创三家品牌房企以“高地价”入驻板块,区域正式迎来开发的井喷期。其中,融创在今年1月29日经过54轮的竞拍后,以36.6亿元总价将G69地块收入囊中,创板块楼面价新高,单价高

达17945元/平米。

据了解,目前该区域教育配套有南外仙林分校燕子矶校区、晓院附小燕子矶分校、燕子矶中学、特殊教育学校;未来燕子矶新城规划学校共计43所;未来将有3条地铁,目前已有规划的地铁分别是地铁1号线北延线、6号线以及7号线。业内认为,燕子矶新城作为南京主城区的热点开发区域,从5年之后的长远来看,区域配套将逐步完善,发展前景较好。

记者统计发现,目前燕子矶区域及周边有包括融创玉兰公馆、嘉誉山、中航国际社区等在内7个项目在售,未上市房源达到4600套。而即将上市的新盘项目3个,其中融创玉兰公馆和中航国际社区体量非常大,预计3600套。

通讯员 李超