



1-5月南京新房成交量同比下降超6成

专家:市场已现“数据下滑” 将迎降温



CFP供图

本周南京迎来多盘密集领取销许,仅6月6日和6月7日两天,南京就有11家楼盘领取了近1500套房源。根据网上房地产的数据统计,从5月底到6月,南京预计会有72家楼盘推出超1.4万套新房源。那么,南京楼市在6月会迎来新一波的销售高潮吗?

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊

11盘领近1500套新房销许 南京楼市或迎1.4万套新房上市

本周,南京迎来了多家楼盘集中领取销许。截至记者发稿时,共有11家楼盘领取了近1500套新房销许。

其中,新城璞樾钟山新领138套房源销许,均为精装修交付,网上房地产显示均价在4-4.3万元/㎡左右。恒大龙郡领取60套精装住宅销许,销许均价27692元/㎡。绿城深蓝领取223套新房销许,其中毛坯销许均价2.35万元/㎡左右,精装销许均价3.3-3.5万元/㎡。龙湖春

江郦城销许均价在2.9-3万元/㎡左右,共322套精装房源。景瑞春风十里销许均价21818元/㎡,共16套精装房源。中浩山屿湖新领14套别墅销许,均价12839-14979元/㎡。同样是别墅产品,碧桂园湖光山色领取42套房源,均价2.1-2.3万元/㎡左右。

此外,位于江北的中建国熙台也领取了360套精装房销许,销许均价3万元/㎡左右。位于青龙地铁小镇的中南山锦花

城领取48套洋房,销许均价26246.87元/㎡。纯新盘电建中储泛悦城市广场则领取了248套成品房销许,销许均价35900.05元/㎡。

6月刚开始,南京楼市就迎来如此密集的销许领取盛况。而根据网上房地产的数据统计,从5月底到6月,南京将有72家楼盘推出超1.4万套新房源。其中,江北将有6466套的上市量,此外,江宁、城南、河西、城北也是供应大户。

1-5月多家楼盘“爽约”楼市 南京新房成交量同比下降超6成

虽然5月底到6月南京预计将有1.4万套新房源上市,这一数据堪比“金三银四”,但值得注意的是,今年以来,南京多家楼盘爽约楼市,1-5月份,南京新房成交量同比去年更是下降超过6成。

仅5月份,曾经预计会有59家楼盘推出超万套房源,但实际整个5月仅有海峡城、招商1872、世茂城品、中南山锦花城、新城香悦澜山等13家楼盘推新。这样的“爽约”在前几个月

也频频出现,“金三银四”预估推盘量为71家,但实际推盘量仅有51家。

从数据上来看,5月份,南京新房成交6095套,同比去年15427的成交套数下跌6成多。而金三银四9682套的成交量,同比去年跌了近7成。2月份全市的成交量为2402套,同比下跌也近7成。1月份4926套的成交量也比去年跌了超6成。这就意味着1-5月南京新房成交量同比降幅超过6成。

从近期市场表现来看,已经不少楼盘因购房人数量不及房源套数而不用采取公证摇号的方式开盘。还有已开盘项目的销售数据也不尽如人意,销售比例仅4-6成的也不鲜见。

事实上,不仅仅在新房市场,在二手房市场,南京的成交量也出现波动。根据网上房地产数据,4月南京二手房成交9327套,同比跌幅超过40%。这从58同城、赶集网、安居客等网站数据也可以看出来。

市场已出现“数据下滑” 未来或迎来新房开盘潮

南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华分析认为,目前市场正处于一个即将下行的关口,这是一个转折点的位置,“数据出现下降,但市场热度并没有下降”,吴翔华分析导致这一状况的主要原因还是限价政策。

但在吴翔华看来,市场下行的趋势已经非常明显了,“后面市场会真的迎来降温”。也正

是出于这种预期,吴翔华认为市场出现密集申领销许的情况,开发商并不一定是出于半年业绩的压力,而是希望通过这段时间早一点销售以确保安全。他分析,对于一些资金实力雄厚的开发商来说,还可以继续等待下去。但是对于另一些开发商来说,见好就收,现金为王才是最好的选择。在限价政策不变的背景下,开发商越往

下拖越没有指望。

在这样的背景下,南京有望在未来迎来一波开盘高潮。但是吴翔华也提醒购房人,在市场往下走的行情下,现在是否需要出手也值得考虑。有些板块很明显在未来1-2年不会有什么上市量,都被购房人看好。但是对于一些新兴板块来说,本身并没有明显的利好,很容易出现越是开盘越没人买的情况。

去年以来,仙林湖板块在新房市场一直鲜有“大动作”。不过,现代快报记者近日在对板块进行调查时发现,根据多家楼盘置业顾问以及中介人员的说法,仙林湖板块某即将上市的纯新盘,目前开发商对外放风的开盘报价,已经达到了4.6万元/㎡,这一价格几乎超过了目前板块均价一倍。

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜

传仙林湖一盘放风价4.6万/㎡ 板块房价年内能否“冲4”引争议



CFP供图

核 实

放风价4.6万元/㎡? 遭开发商否认

“他们目前放出的风声是要卖4.6万元/㎡,全部是精装修交付,其中精装修的定价标准将会非常高。之所以能卖这么高,一来主推的是洋房别墅,二来这家开发商在仙林区域此前开发过几个标杆产品,口碑也比较好”,仙林湖某在售楼盘置业顾问告诉记者。

据悉,仙林湖板块今年预计迎来三家纯新盘上市,分别是新城璞樾和山、高科紫薇堂与融信G58地块。而目前仙林湖在售的

几个纯新盘,连同二手房在内,普通住宅的均价大约都在2.6-3万元/㎡。低容积率洋房类产品最高能达到约3.5万元/㎡。不少购房者表示,4.6万元/㎡的放风价太高了。

对此,现代快报记者联系了该楼盘营销负责人,对于4.6万元/㎡放风价传闻,对方予以了否认。“项目预计要到下半年四季度左右才会上市,所以价格目前也不好说,届时会参考周边定价。”

业 内

低容积率产品少,板块年内有望“冲4”

仙林湖一家在售楼盘负责人告诉记者,板块此前的供应偏刚需,像金地湖城艺境、新城香悦澜山、万达茂等,主推的都是普通高层住宅。高科紫薇堂及新城璞樾和山两个低容积率产品将会是接下来板块仅有的纯改善产品,所以仙林湖板块年内破4万元/㎡不是没有可能。

“预计最快月底开盘,目前正在等销许,价格会在3.5-3.8万元/㎡,首付按照最低三成来执行”。新城璞樾和山一位销售

人员向记者介绍道。

该销售人员还告诉记者,现在来看他们房子的客户,是以改善为主,对于3.5-3.8万元/㎡的报价,都表示可以接受。

在仙林湖其他几家在售楼盘,记者发现,大多数新房项目目前都已经进入清盘阶段。以万达茂为例,目前项目仅剩最后三幢住宅产品,而新城香悦澜山目前基本已经清盘。对于目前想在仙林湖片区置业的购房者来说,选择面并不宽。

专 家

限价政策当前,年内“冲4”几乎无可能

南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华表示,目前仙林湖板块二手房市场并不活跃,存量房市场的库存也比较宽松,所以板块二手房成交价格预计到底之前,都将维持在3.2万元/㎡以内的水平。

“对于新房市场而言,即便

是对于一些品质比较好的项目而言,想要在价格上有所突破,但受到限价政策的影响,高端产品想要申领到4万元/㎡以上的价格,还是比较困难的。所以综合市场各方来看,仙林湖板块想在年内突破4万元/㎡大关,可能性还是非常小的。”