



# 金楼市

Real Estate 最权威的财富地产杂志

24小时读者热线: 025-85555555

现代快报网 www.xdkb.net

主编:杜磊 责编:杨坤 美编:陈恩武 组版:杜敏

现代快报  
2017.7.28  
星期五

封15

南京实施公证摇号新政满2个月

## 近40家楼盘摇号,中签率最低8.3%

今年5月26日开始,南京针对新建商品房销售采用公证摇号的政策。截至目前,南京已有近40家楼盘在开盘时采用了公证摇号的方式选房。据记者统计,截至目前,参与公证摇号的项目中中签率最低的楼盘为溧水的中山首府,只有8.3%;最高的电建海赋尚城,达到了87%,两级分化十分明显。另外,也有一些楼盘虽然未能达到公证摇号的标准,销售成绩依然不错。

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜

### 新房价低于二手房 部分楼盘中签率创新低

记者选取了今年以来20家参加公证摇号的楼盘分析发现,楼盘所在区域限价越严格,中签率往往也越低。例如中签率在20%以下的楼盘有江北的亚泰山语湖与弘阳时光里、城东的奥克斯钟山府、尧化门板块的华润幸福里,均是今年以来限价比较严格的板块。

“华润幸福里所在的尧化门片区,目前二手房价格已经到达了2.5万元/m<sup>2</sup>以上,但今年6月加推的一批次房源,最高均价只有1.9万元/m<sup>2</sup>,对于投资客来说,买到就是赚

到,但中签率也出奇的低,只有16%。”尧化门片区一家中介负责人告诉记者。

据记者了解,截至目前中签率最低的溧水项目中山首府,即将加推的266套房源已经吸引了3213名购房者报名参与摇号。该片区周围今年新出让地块楼面价已经达到近万元的标准,在售的新房项目也基本破万,但中山首府此次加推的房源均价只有8500元/m<sup>2</sup>左右,与去年9月开盘价格相比,几乎没有任何涨幅,非常适合投资。

### 未采用公证摇号的楼盘 销售成绩也不错

现代快报记者通过咨询南京市房产局与南京市公证处得知,南京自从实施公证摇号以来,市面上绝大部分楼盘都采用了公证摇号的方式选房,但也有不少楼盘以先到先得的传统方式选房。

“参加公证摇号的条件就是意向客户数量大于加推房源数量,新政实施以来,南京绝大部分新开楼盘都采用了公证摇号的方式,但也有一些未能达到条件的楼盘,是由开

发商自己组织销售的”。

据记者统计,例如于上周五开盘的城北某盘,就采用的是按照认筹顺序,先到先得的方式选房。开发商当天加推的214套房源,截至目前,据案场销售人员表示,去化已经达到了9成。

7月19日开盘的江宁鲁能泰山7号院,截至目前所加推的145套房源,也基本售罄,目前只剩下个别房源待售。

### 部分板块二手房房价下跌 新房价低于二手房提升议价空间

“我5月底买的二手房,当时差不多1.6万元/m<sup>2</sup>,现在小区二手房价格都不到1.5万元/m<sup>2</sup>,南京的房价是不是要降了?”近日,有读者咨询快报《金楼市》,称自己一个多月前买的房子,总价已经降了5万元,担心南京是否已经进入房价下跌期。就此,记者展开调查。

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊 见习记者 姜彬彬

### 业主在房价峰值购房 两个月后房价跌了5万

据李女士介绍,今年5月底,她在位于六合区中心的名门花园小区购置了一套71.8m<sup>2</sup>,总价115.2万元的二手房,约合1.6万/m<sup>2</sup>。“现在同样的房子总价也就110万的样子,才不到两个月,我买的房子就降了5万元,”李女士担心房价还会继续下跌。

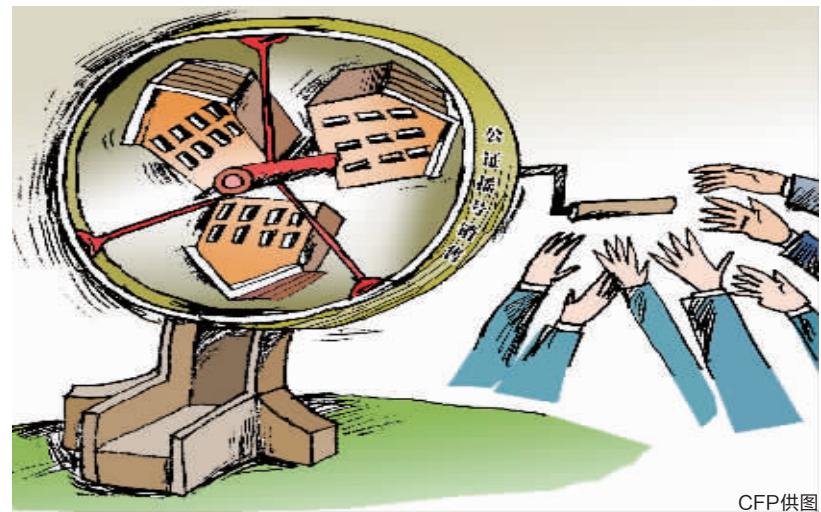
记者从安居客、58同城以及赶集网等多个网站查询发现,目前名门花园的同类房源报价在1.5万元/m<sup>2</sup>左右。我爱我家六合朝天街店的经纪人李先生也表示,近几个月名门花园小区房价波动并不大,总体维持在1.3万/m<sup>2</sup>~1.5万/m<sup>2</sup>之间。他分析,李女士可能正好遇到了房价峰值,“5月份确实有过小幅上涨”,不过他同时也表示二手房最终成交价格还受到房源楼层、装修等其他因素影响,单纯参照均价判断房价涨跌并不合理。

### 多板块二手房房价小幅下滑 新房价低于二手房提升议价空间

网上房地产数据显示,6月份,包括六合在内,南京共有4个区域环比上个月房价出现小幅下跌,其中雨花台区环比降2.25%,栖霞区环比降0.6%,玄武区环比降0.56%,六合区环比降0.83%。

另外,从成交量上来看,6月二手房成交量排名第一的是我爱我家,共成交二手房967套,较5月减少了190套,降幅约为16%,排名稍后的链家、利众等经纪公司成交量也分别出现不同程度的下滑。

对此,我爱我家南京公司市场研究负责人金鑫分析,受“限售”等政策影响,近期南京新房市场利好不断,加上不少区域内新盘加推房源较多,这就导致部分二手房出现相对宽裕的议价空间。不过,对于二手房市场开始降温、二手房房价下跌一说,金鑫认为并不存在。



CFP供图

### ● ● ● 业内解读 中签率低并不代表销售成绩好

一家全国性房企营销负责人坦言,新规实施以来,房企对参与认筹客户的筛选比以往更细致。“开发商基本上还是能避免公证摇号最好,但出于对‘营销数据’的追求,一些房企一味地追求‘多人抢房’热销局面。虽然参与了公证摇号,中签率也比较低,但最终的去化成果却没达到预期。”

该人士介绍,例如一个楼盘在认筹阶段推出了100套房子,有1000人参与公证摇号,但这1000人里7成都是只想买小户型的,其他户型是不考虑的,即便中签率只有10%,也不一定代表它会卖得很好。反之,开盘前开发商对客户梳理划分到位,没有摇号也会有不错的销售数据。

## 规划利好不断 仙林板块再诞热销盘



万达项目效果图

今年以来,仙林板块一直受到市场热捧。在2017上半年南京房地产销售排行榜中,南京万达茂小户型更是荣膺商办公寓产品成交套数冠军!在全市各大板块商办产品扎堆的情况下,仙林板块为什么能够频频诞生热销盘?

### 仙林区域规划利好消息不断

从2010年开始,关于仙林区域的利好消息就不断传出来。2010年12月13日,《南京市仙林副城总体规划(2010—2030)》通过了南京市规划委员会办公室组织的专家论证,根据规划,仙林副城会成为重要的科技创新中心和高品质宜居中心。据了解,仙林副城规划范围北至长江,南至沪宁高速和京沪高铁,西至绕城高速,东至市界、S122国道和七乡河,总面积约166平方千米。

根据这份规划,南京会形成“1个主城—3个副城—8个新城—60个新市镇—1300个新社区”的新型城镇结构形态。外围3个副城分别是仙林、江宁东山以及整个江北地区。工作在主城的市民们,可以通过四通八达的交通网便捷出行,去南京任何的工作地点。

### 6大业态、150亿文旅项目护航

仙林商业体量与区域内的人口还是十分匹配的,有中等价位的东城汇、大成名店等,满足大学生的基本生活需求;也有金鹰奥莱城等中高档次消费,满足区域内中等收入群体消费;另外区域内的万达茂主题商业正在建设中。

此外还有万达集团斥资150亿元打造的大型文旅旗舰项目——南京万达茂,总体量120万平米,集“文化、旅游、商业、商务、人居、体育”为一体,涵盖室内主题乐园、万达广场、室外步行街、住宅、写字楼、公寓等体验业态。据悉,南京万达茂目前在售40m<sup>2</sup>~1700m<sup>2</sup>创新写字楼。地铁2/4号线双轨汇聚南京万达茂。宁句/宁扬/宁镇城际轻轨正逐步落实,跃升宁镇扬城际地标。除此,有仲量联行为其提供24小时使馆级物业服务。

广告