



# 南京都市圈房价初显“一二三”格局



随着城市规划不断外延,2017年以来,南京都市圈迎全面爆发:宝华房价破“2”、高淳房价破万、溧水整体房价过万。同时,最新出炉的南京各板块二手房成交价格显示,去年2月至今年1月,南京都市圈各板块成交价格也在不断上升。

现代快报/ZAKER南京 见习记者 姜彬彬

## 溧水城北、高淳出现万元盘

由于距离南京主城较远,溧水和高淳的房价一直以来都是南京楼市的“洼地”,也在近年成为南京“刚需族”最后的阵地。随着南京主城房价不断走高,南京地铁S3号线在年底正式开通,溧水、高淳2017年迎来多重利好,房价终于开始持续走高。

作为溧水板块的房价洼地,以创维乐活城为代表的溧水城北区域,此前房价约7000元/㎡左右。去年11月,城北老盘亚东同悦逸境和纯新盘泰淮源筑先后领销许,销许均价一举突破万元,分别达到11167元/㎡和11364元/㎡,相继创溧水城北区域房价新高,溧水自此连城北区域也跨入万元时代。

也是在去年11月底,高淳纯新盘融创中南御园首开9、17、18号楼,共134套精装房源的销许均价11283元/㎡,一举捅破了高淳的房价天花板,正式将高淳带入“万元时代”。

## 宝华住宅房价破“2” 别墅房价破“3”

与溧水、高淳房价破万不同,作为南京近郊、宁镇扬中心区域的宝华,在宁镇扬一体化的快速发展下,各种利好不断,地铁2号线、宁镇城际、宁扬城际的消息不断传出,2017年宝华地价被不断刷新,目前已经达到9541元/㎡,即将逼近万元临界点。

去年8月,句容国土局拍出

6幅地块,其中一块位于宝华大道东侧的地块被碧桂园摘得,楼面价9541元,刷新了宝华乃至镇江地价。

本月20日,句容国土局再次挂出一幅位于宝华的地块,起拍楼面价高达7494元/㎡,创下句容起拍地地新高,或将再次刷新宝华地价。

在地价不断上升的同时,

世茂、招商等一系列一线品牌房企也纷纷开始进驻宝华,宝华房价一路上涨,目前别墅项目单价已经破“3”,住宅项目单价也于去年9月正式破“2”。去年10月下旬,宝华朗诗万都玲珑樾迎来加推,在朗诗品牌以及朗诗绿色科技系统的加持下,该项目均价已经达到20500元/㎡。

## 二手房均价有所上升,部分区域一二手房价倒挂

都市圈地价、房价上行的背景下,各板块的二手房市场又是什么行情呢?

据媒体数据统计,2018年1月溧水区二手房均价11878元/㎡,较上月有小幅下跌,相比去年同期涨幅约为13.5%。具体涨跌方面,在抽样的50个小区中,仅有19个小区同比去年有不同程度的小幅上涨,另外31个小区均呈现出不同程度的下滑。

同样,2018年1月高淳区二手房均价7752元/㎡,较上月小幅上涨1.14%,比去年同期大幅上涨40.36%。同样在抽样的50个小区中,约有25个小区房

价同比去年出现不同程度下滑,另外25个小区则出现较大涨幅或与去年持平。这在安居客、58同城以及赶集网等网站上也有所体现。

在宝华板块,根据当地二手房中介数据显示,去年宝华二手房市场按照价位和受欢迎程度主要分为三个档次:第一档次是恒大雅苑周边区域,配套最成熟,入住率最高,部分二手房价格甚至赶超新房,二手房挂牌价集中在1.4万~1.6万/㎡;第二档次为仙林悦城周边区域,配套欠缺,但好在离南京较近,比较有潜力,挂牌价1.3万~1.55万/㎡;第三档为仙林

东郡周边区域,配套欠缺,离南京也远,不过这里更为安静,距离宝华山更近,购买客群以自住为主。

通过对宝华、溧水、高淳三个板块的一二手房房价对比,记者发现三大都市圈板块二手房价格在2017年均出现较大幅度上涨,且明显还存在持续上涨趋势。

不过较主城而言,三大都市圈板块的一二手房倒挂现象相对较轻,新房房价基本贴着区域内二手房价格出售,部分区域存在一定倒挂现象,但倒挂程度一般也仅在2000~3000元/㎡。

## 多盘推优惠活动 今年优惠或扩大

从2017年下半年至今,南京越来越多的楼盘在“开盘无优惠”的口径上松口,不少楼盘都给出力度不一的购房优惠。而专家表示,2018年上半年,在政策调整不变的状态下,南京部分新兴板块将会出现大力度的楼盘优惠,并且优惠范围将进一步扩大。

现代快报/ZAKER南京记者 陆丹丹

记者调查发现,去年年底以来,包括河西北恒盛金陵湾、江北的三鑫鑫宁府以及力标赞城……都给出了购房优惠。其中,恒盛金陵湾在开盘现场给出1~3万元不等的优惠力度。位于玄武区的紫金华府,于去年12月25日加推房源,置业顾问表示,如果首付能在5到7天内付款的,会给予相应的优惠,“具体优惠力度要再谈”。而上周南京也有包括力标赞城、星悦城、中兴博盈紫艺华府、复地宴南都以及仙林首望城5个项目集中推新。其中星悦城及复地宴南都也都给出了优惠。

另一方面,刚刚领取销许的华侨城翡翠天域,销许均价为25500元/平方米,置业顾问也表示:“只要客户携带相关买房资料到售楼处进行登记,凡是认筹登记的客户均可以享受4000元购房优惠。”另外,按照客户首付款时间,还能争取到额外的优惠。

从具体销售上来看,南京上周开盘的5个项目中,目前只有紫艺华府项目提供了数据,去化近9成,其他四个项目均未提供数据。与此同时,1月以来,去化率达到100%的只有两个住宅项目,分别是荣里和紫艺华府。而在城南、城北以及江北等多个板块,有些项目已经开了近半年,仍有房源未售完。

南京工业大学天诚不动产研究所吴翔翔所长表示:“在目前限价、限售环境之下,南京新盘推出相应优惠政策,一方面说明调控政策取得相应的成效,另一方面也说明一些去年新兴崛起板块由于投资客减少,板块升值出现疲软。”不过,2018年伴随着楼市政策继续调整,在“房子是用来住的基调”之下,楼盘的价格不会有大幅度上涨,“未来一段时间,尤其是2018年上半年,在政策调整不变的状态下,南京部分新兴板块将会出现大力度的楼盘优惠,接着优惠会波及热点板块与核心板块。”

# 近5000套房源春节前上市

根据网上房地产数据统计,南京全市预计有17家楼盘携4936套房源入市。其中,光是城北一个板块就将迎来2400余套的上市量。除了在售少量房源的深业滨江半岛之外,城北将有包括中冶盛世滨江、中海桃源里、世茂外滩新城、融创玉兰公馆在内

7家楼盘上市推新。此外,江北的江山荟、龙湖北辰星座、荣鼎幸福城,江宁的华侨城翡翠天域、奥克斯钟山府、中南魔力月光广场以及城南的绿城深蓝、富力星光里以及江宁的恒大悦澜湾、21世纪太阳城等都有新房源推出。

与此同时,也有不少低价房

源入市。六合荣鼎幸福城新领298套房源销许,均价1万元/㎡出头。比刚刚收官的六合紫艺华府13000元/㎡的均价低了不少。这也使得紫艺华府收官时不少中介到场卖起了二手房。

据安居客、58同城以及赶集网数据,目前该项目周边的二手

房价格主要集中在1.7~2万元/㎡左右。另外,位于滁州的新江北孔雀城在售五期精装房源,户型面积88㎡、97㎡,均价6000~6300元/㎡。位于溧水的橡树城则新领272套精装房源销许,均价10640元/㎡。

(通讯员 江伟)