

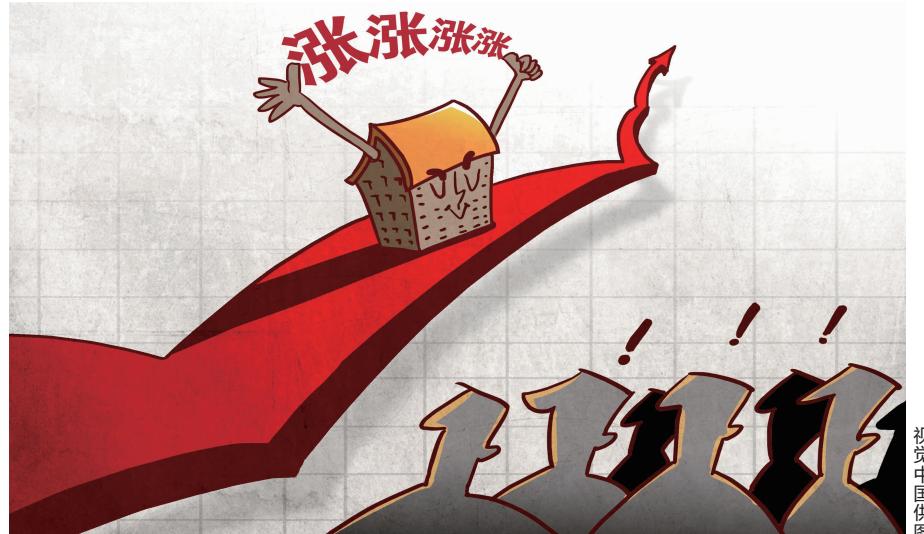
多盘2017全年涨幅超20%,2017年全市土地出让合同金近359.40亿元

区域天花板价被突破,镇江楼市怎么走

2月4日,位于镇江的中海润江府首次开盘,推出精装房源。其中,约104-130平方米的小高层房源均价约16400-17800元/平方米,约153平方米的洋房房源均价在18000-19700元/平方米左右。

这样的均价突破了区域价格天花板。而据开发商数据,当天项目热销4.8亿元,这使得位于南京都市圈的镇江再次成为市场关注焦点。

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊



镇江市场或热中有冷

2017年5月31日,中海凭借9450元/平方米的价格拿下位于镇江润州区的R1703地块,刷新镇江楼面地价天花板。也因此,这一项目将卖出怎样的价格,备受市场期待。

在拿地8个多月后,中海润江府在2018年2月4日首开,推出精装房源。均价从16400到19700元/平方米不等。这一价格也刷新了区域新房天花板价。据悉,目前中海润江府周边的二手房源均价多在1.2万-1.3万元/平方米左右,两者差价较大。不过,据开发商数据,项目首开当天销售了4.8个亿。在此前一天,同样位于润州区的雅居乐乐山开盘,推出88套房源,精装均价9500元/m²。置业顾问表示当天几乎售罄。同样是在2月,也是润州区的远洋山语四季推出两栋楼,分别为高层和小高层,均价从7700元/平方米到8100元/平方米,媒体消息称当时去化近9成。

而从镇江房地产信息网上来看,截至记者发稿时,中海润江府入网429套房源,可售房源418套;雅居乐乐山入网88套房源,可售房源65套;远洋山语四季入网169套房源,可售房源117套。此外,在售78、80、83、84号楼的中南公园物语,显示入网550套房源,可售房源349套。虽然不排除网签备案存在滞后的原因,但镇江市场的实际销售情况或许并不像表面上那么火热。

成交疲软VS价格上涨

不仅如此,从房天下统计的数据上来看,2018年1月镇江商品房(不含拆迁安置房)成交1637套,环比减少633套,跌幅为37.89%,同比减少667套,跌幅为28.95%。镇江楼市在2018年初成交表现有些疲软。

与成交的疲软相比,镇江楼市的价格却处于一直攀升的状

态。房天下数据显示,镇江1月份的二手房均价为10035元/平方米,环比上涨3.55%,同比去年不到8000元/平方米的均价,上涨幅度高达25.53%。

从板块上来看,镇江市区主要分为润州区、京口区、丹徒区以及镇江新区。根据房天下的新房数据,润州区目前是全市房价最高地,均价1.2万元/平方米左右。京口区次之,均价1万元/平方米左右。丹徒区和镇江新区则是相对的价格洼地,均价在8000元/平方米左右。

而据媒体统计,包括美的城、中南公园物语、启迪协信太古城、招商北固湾、镇江新城吾悦广场、雅居乐乐山在内的众多楼盘,2017年年底与年初相比,房价涨幅在20%-40%左右不等。其中,美的城、启迪协信太古城的涨幅均超过了40%。

品牌房企涌入镇江市场

在房价上涨的同时,镇江的地价也在上演疯狂。媒体统计显示,2017年镇江土地出让金位居全国第34位。而镇江市国土资源局数据显示,2017年全市土地供应总量为21726.56亩,与2016年20236.79亩的供应总量相差不多,但2017年的土地出让合同金额却高达近359.40亿元,几乎是2016年126.72亿元的3倍。

从土拍市场上来看,2017年也是镇江的一场盛宴。从土拍结果来看,2017年,镇江成交楼面价超过5000元/m²的有10幅地块,其中5幅地块位于润州区,4幅地块位于京口区,1幅地块位于丹徒区。

在2017年5月31日的年度首次土拍上,中海就创下了9450元/平方米的楼面地价新高,溢价率110%。同一天,恒大拍下了中海的邻居地块,楼面地价8490元/平方米。12月,富力又以8480元/平方米刷新了京口的楼面地价,溢价率77%。

值得关注的是,包括碧桂

园、中南、新城在内的众多品牌房企都在镇江接连拿地。而中海、融创、富力、建发地产则是在2017年首次进入镇江市场。其中,融创在2018年1月又携手银城接盘,打造镇江官塘新城的低密度产品。

高价房带动区域楼市热 开发商仍看好镇江楼市

很明显,不少品牌开发商正将镇江作为深耕之地。但是由于地价高企,导致很多开发商拿地成本高,房价自然也处于高位。作为中海润江府的邻居,恒大华府近期也有开盘计划,置业顾问表示均价将向中海看齐,“毕竟我们地价在那儿呢”。而中海润江府的高价开盘也影响了周边的二手房市场,一位中介工作人员坦言,最近中海润江府附近的二手房源咨询量大增,“虽然现在均价在1.2万-1.3万元/平方米左右,年后价格会不会上涨,这就说不好了。”

值得一提的是,同策咨询《江苏城市研究报告》显示,2016年1-12月,镇江市区商品住宅成交以润州区为主,签约均价最高,为8057元/平方米。而中海润江府、恒大华府以及富力J1704的地块价格都超过了这一签约均价。

不过,对于镇江市场的未来发展,不少品牌开发商都持乐观态度。“虽然拿地成本高对产品价格有了一定的局限,但是市场中的改善需求还在,我认为镇江市场未来不会有太大问题,我比较看好”,一家首次进入镇江市场的品牌开发商相关负责人表示,将进一步布局镇江市场,不断深耕。

“随着宁镇扬一体化,长三角城市轨道交通立体化,镇江的价值凸显,但是总体来说,这里缺乏高端优质产品,但好的产品和服务是一定会有市场的。”镇江恒大御府项目营销负责人王锦源表示。

秦淮区一二手房差价“吓人”

2017年,由于新房供应量不足,位于城中板块的秦淮区长期处于“无房可售”状态。进入2018年,秦淮区“一房难求”的局面是否会得到改变?

现代快报/ZAKER南京 见习记者 姜彬彬

唯一在售住宅均价4.7万元/平方米 二手房均价却不到3万元/平方米

根据记者从相关新房网站获取的信息显示,2月秦淮区仅有3个在售楼盘。分别为赞成领尚、保利堂悦翡翠公馆、金陵雅颂居,还有一家别墅项目万科安品园舍日前新领了26套别墅销许暂未开盘。

在售的三个楼盘中,保利堂悦翡翠公馆和赞成领尚属于公寓项目。其中保利堂悦翡翠公馆主要在售4.8米挑高Loft和双钥匙公寓,销许均价25000~32000元/m²。赞成领尚则还剩余少量65年公寓现房,销许均价22000元/m²。

作为秦淮区目前唯一在售的住宅项目,金陵雅颂居目前在售4号楼少量顶楼底楼跃层房源,户型面积为350~400m²,另外后期还有2栋楼未推。令人咋舌的是,其销许均价高达47000元/m²。

而根据南京365网站最新出炉的二手房成交数据显示,2018年1月南京秦淮区二手房挂牌均价29445元/m²,不仅没有破“3”,环比去年12月小幅还下跌了1.53%。在成交量方面,2018年1月,秦淮区成交747套二手房,环比下滑9.3%。

优质学区房密度决定二手房价均价 单价4.7万元/平方米新盘不具有代表性

二手房挂牌均价未破“3”,房价处于南京中等偏上水平。不过,相比鼓楼、玄武,同样位于南京城中板块的秦淮区二手房房价却始终存在一定差距,南京工业大学天城不动产研究所所长吴翔华认为,这主要是由于各板块内优质的学区房密度决定的。“虽然同属城中板块,相比鼓楼区和玄武区,秦淮区的优质学区房数量明显较少,质量也有一定差距。这就直

接导致秦淮区的带学区二手房价格上不去,区域内二手房挂牌均价也自然低于鼓楼、玄武等区。”

对于秦淮区唯一在售的项目金陵雅颂居单价达到47000元/m²,吴翔华认为其并不具有典型性。“就像公寓项目不能和住宅相比一样,金陵雅颂居也不是普通住宅项目,其单价不具有代表性,不能反映秦淮区新房市场的整体行情。”

去年商品住宅上市量约7.5万套 创三年来新低

在经历最严厉的调控政策后,2017年南京楼市的供应量和成交量均有所放缓。据网上房地产市场数据,2017年南京商品住宅上市约7.5万套,创近三年新低。

据网上房地产官方数据,去年全市共有7.5万余套商品住宅上市,同比2016年的10.8万套降幅达30.6%。业内人士分析,在货币、利率政策持续收紧的背景下,2018年南京商品住宅上市量将继续维持低位,并有所紧缩。

从成交量来看,2017年新房市场略显疲态,共成交620万平方米左右,创下近五年来最低。其中,卖得最好的新房价格区间在1万~1.5万元/平方米,其次是2.5万~3万元/平方米。

米,成交量均接近1.4万套。而销量最惨淡的新房区间是1万元/平方米以下的低价盘与4万元/平方米以上的高价盘,成交量均接近1800套。刚需房和首改房成为2017年新房市场的宠儿。其中,刚需板块主要集中在江宁、板桥、禄口、六合等地,甚至外溢到滁州、马鞍山、镇江等南京都市圈,首改房群体的目标板块则主要在尧化门、燕子矶、浦口等地。

从网上房地产市场数据分析,预计2018年南京约有6万套左右新房上市,其中将迎约2万套纯新房源,主要集中在浦口、城北、江宁三大板块,其中超35家楼盘将现房销售,半数高地价楼盘有望在2018年集中上市。实习生 应璐燕