



# 金三翘尾，银四镀金

## 下月南京有19家楼盘推新，超4000套房源供购房者选择

进入月末，传统楼市旺季的“金三银四”已过近半。与往年金三银四南京楼市一片火爆不同，今年的3月中上旬，市场略显冷清。截止到3月20日，南京仅有4盘加推，共计869套房源上市，甚至主城一度出现连续20多天无住宅上市的情况，而临近月底，多家楼盘开发商又突击领取销许，赶在月底前开盘，无疑给市场注入了一针强心剂。

现代快报/ZAKER南京记者 姜彬彬



## 今年3、4月新房上市 同比下降约50%

据不完全统计，今年南京“金三银四”期间的预计上市房源量约为8500套，相较于2017年的15000套和2016年的17000套，上市量近乎“腰斩”。截至本月29日，南京（含都市圈）共有高淳碧桂园、中交荣域、溧水万科城、江北荣盛鹭岛荣府、力标赞城、荣里、江宁万科和昌金城东方等12盘推出3116套住宅，江北明发财富中心、龙湖北辰星座推出712套公寓以及江宁老盘龙湖春江郦城推出90套别墅。除了“金三银四”首个“日光盘”出现在高淳中交荣域以外，三月南京楼市最大看点莫过于南京主城连续20多日无一套住宅房源上市。

据悉，从2月25日融创玉兰公馆开盘到3月24日江北荣盛鹭岛荣府开盘，连续20多天的时间里，南京主城无一套住宅房源上市，仅有龙湖北辰星座和龙湖紫都城推出500余套公寓，都市圈也仅有高淳三盘加推，“金三”开局着实有些凄凉。

## 金三尾声多盘领取销许 超3000套房源已确定入市

不过，这样的局面在最近一段时间得到了改善，据现代快报记者了解，在主城连续多日无房上市，目前已有接近15家楼盘新领取了销许，共计约3721套房源（含公寓）。除了已经开盘的龙湖北辰星座、龙湖春江郦城、荣盛鹭岛荣府、世

茂荣里、万江共和新城等6盘外，金基九月森林、城北星叶愉憬湾、仙林华侨城翡翠天域等盘目前也已经完成报名登记，预计将于近期集中上市。

另外，除了已经确定开盘的项目外，即将到来的“银四”期间，南京楼市预计还将有19

家楼盘迎来临加推，其中不仅有河西热盘保利天悦、海玥名都，江北华润国际社区以及城东今年唯一确定住宅盘中南熙悦，江北核心区纯新盘扬子江金茂悦也将迎来首次开盘。初步统计，未来南京楼市预计还有超4000套房源准备上路。

## 开盘潮来了就能买到房？想买河西还得再等等

各大板块新房相继爆出发盘消息，对购房者来说，是一轮抄底的好时机么？

“春节前就在盼了，一直让我们等通知。”一位瞄准河西某楼盘的市民告诉记者，为了等开盘，她和家人年前就将购房证明、首付款等准备齐全，但开发商却迟迟不开盘，每次询问置业顾问得到的回复也是“随时会开，等候通知”。

事实上，据记者了解，号

称“随时开盘”的热点板块项目绝非个例，以河西板块为例，佳兆业城市广场、海玥名都、升龙天汇、绿地华侨城海珀滨江、仁恒绿洲新岛等盘在上一轮开盘后就相继传出“即将加推”“卖完即收官”的消息，置业顾问也均表示随时会开，但截止到目前，河西尚无一套房源入市。

针对以上现象，南京工业大学天城不动产研究所所长吴

翔华表示，决定开发商能否开盘，主要有两类因素：一是开发商自身对于价格的考量，达不到期望价格，开发商不急于回笼资金就不会着急开盘。

另外，对于当前新房市场的开盘节奏，房管局等部门也会采取一定干预措施，会在一定程度上影响新房上市量和上市时间。对于开发商传出的开盘风声，置业者还需仔细分辨。

# 南部新城迎住宅收官潮 下半年公寓产品将成“主角”

随着金三银四的到来，南京楼市迎来了今年以来首个开盘高潮，最近两周内已有近20盘领取销许，而位于南站附近的万科大都会也领到住宅收官房源的销许，打响了南部新城今年收官潮的第一枪。

现代快报/ZAKER南京见习记者 纪彦君

## 板块三家楼盘将在今年收官

万科大都会于3月26日领取项目收官住宅销许，均价34780元/㎡，且不执行首套房三成首付的基准政策，95㎡需七成首付，120㎡、135㎡需五成首付。对此，有购房者表示，这其实是楼盘在筛选客户的表现，“筛选后首付至少209万起步，对普通家庭来说颇有压力。”

除此之外，南部新城包括南站、大校场板块在内还有2家楼盘预计会在今年上半年同步收官并退出市场，分别是绿城深蓝和复地宴南都。其中复地宴南都上一次开盘还是2016年，均价32000元/㎡，项目置业顾问告诉

记者，如今近两年过去，新房限价还在35000元/㎡，而二手房源已近40000元/㎡，“这样的限价房也是卖一套少一套了，项目很有可能在二季度开盘，推出最后2栋住宅后收官。”

## 下半年公寓产品将成市场主力

万科大都会同属南站板块的绿城深蓝，一直都是区域内的“网红盘”，记者了解到：相比投资来说，选择该项目的购房者自住居多，且大多看重绿城的品质。今年农历新年前几日，项目推出1号楼，同时也是该项目最后的小户型，即使众多购房者因春节早已返乡，开盘结果仍然比较理想。另据了解，项目预计在

二季度推出剩余5栋楼，最小户型达到129㎡，不少购房者表示，“买房成本又要增加了”，但由于前期均需公证摇号，也有不少人表示想碰碰运气。

随着区域三大在售住宅项目的陆续收官，南部新城本就“房荒”的现象将会更加严重，而区域内已经拍出的地块仅万科G46地块、香港嘉华G89地块和万科G31地块三幅土地，其中前两幅需现房销售，相关工作人员表示今年内上市的可能性不大，而万科G31地块则还未动工。由此，有业内人士表示，下半年，南部新城或将迎来公寓项目的主场，总价百万出头的小公寓更加适合投资。

## 聚焦刚需

## 统计：南京“2”字头以下楼盘只剩10家

2018年，是南京高价地蓄势待发的一年，据统计，南京城区内目前单价2万以下的刚需楼盘已经屈指可数。而随着市场进入“金三银四”中期，对于刚需购房者来说，可选择的项目也变得越来越有限，昔日的传统刚需板块也在不断“失守”。

据统计，除六合、溧水、高淳等远郊板块以及公寓项目外，当前，南京主城八大板块中单价2万以下的楼盘只剩下10家左右，且主要分布在两江板块，与去年刚需盘的出货主力相比，传统刚需板块如城北尧化门、城南板桥、城东麒麟等基本无房源可售，区域纯新盘如栖霞鲁能公馆、中南熙悦等有“脱刚”之势。

这10家刚需楼盘中，江北板块占到4家，板块内的高新区亚泰山语湖、雨山路板块的力标赞城和中交锦澜荟以及桥北的大华锦绣华城有剩余房源，其中亚泰山语湖仅剩最后一批64套房源待售，库存紧张，力标赞城和大华锦绣华城单价虽在2万以下，但基本趋近2万大关。

地处长江五桥附近的中交锦澜荟则自去年年底便传出开盘消息，至今仍未领到销许，而项目上次开盘还是2016年7月，均价17500元/㎡，近期又因“毛坯改精装”的传言再上头条，但据该项目一位工作人员表示，中交锦澜荟即将加推的三期3、34、35号楼基本确定为毛坯交付，改精装的可能性不大；但四期尚未动工，后期很可能改为精装交付。

另外6家刚需楼盘全部来自江宁板块，作为南京楼市一直以来的供货主力，江宁板块今年已逐渐显现库存不足之势。当前，江宁2万以下楼盘主要分布在禄口和江宁滨江，还有江宁大学城、正方新城等部分区域，其中江宁滨江已率先告罄，目前无房源可售。剩下的刚需盘中，大学城板块3家，分别是金轮津桥华府、世茂梦享家和武夷名仕园，三盘均只剩最后一批房源，且超一年未加推；禄口还有蓝天星港和翠屏城两盘，其中蓝天星港为精装交付，均价17000元/㎡，翠屏城则为毛坯房源，前期均价12500元/㎡，项目即将在金三银四加推最后700多套收官房源，刚需购房者不妨多加比较和选择；正方新城则有远洋山水一盘，均价18931元/㎡。

现代快报/ZAKER南京见习记者 纪彦君

