



江北一楼盘56个月未推新 江心洲期房即将熬成现房

新房与二手房价格倒挂 多盘集体爽约

在限价政策不松动的背景下,南京新二手房倒挂的现象越来越严重,河西中部新房与二手房的差价可以达到1.5万元/㎡。而六合、溧水这样的远郊刚需板块也开始出现新房与二手房价格倒挂的现象。

新房无法申报到预期价格,甚至比周边的二手房价还差了一大截,使得很多开发商迟迟不愿开盘。一些楼盘甚至1年-5年都没有加推新房源,另一些纯新盘更是直接将期房拖成了现房。

现代快报/ZAKER南京见习记者 纪彦君



视觉中国 供图

老盘

56个月未推新 方山住宅集体爽约

江北老盘万江共和新城于今年3月加推红公馆组团,距其上次一次加推已过去56个月。那还是2013年的9月,当时项目销售均价10000元/㎡。5年之后,万江共和新城的这次加推,房价已经上涨到了23000元/㎡。同一板块的浦泰和天下于去年11月收官,距离其前一次开盘也已

经有33个月。

而在江宁方山,区域两年以来无住宅可售,包括武夷名仕园、世茂梦享家、金轮津桥华府、中航樾广场……均只剩最后一批房源待加推,但无一例外,大家都选择拖着不开。据记者了解,武夷名仕园、世茂梦享家、金轮津桥华府小区均已整

体交付,二手房挂牌价在2.2万-2.5万元/㎡左右,2016年这些项目最后一次开盘均价在1.5万-1.6万元/㎡,上涨幅度约7000元-10000元/㎡。中航樾广场也将于今年6月30日交付,楼栋也已封顶,全部达到开盘标准。但目前整个板块都面临住宅集体爽约的状况。

新盘

拿地多年 江心洲期房即将熬成现房

从南京各区的推盘节奏来看,两江板块当居首位,而江心洲大概可以与城中并列倒数第一。当前,江心洲板块内有仁恒绿洲新岛、胜科星洲府、升龙桃花源等三盘,其中仁恒绿洲新岛于去年11月开盘,其余两盘均已拿地3年多,至今都还未首开,期房将“熬成”现房。

胜科星洲府项目地块于2015年4月被拿下,2016年便公

开售楼处,其后时常传出开盘的风声,但至今已2年过去,该项目仍然保持神秘,当年的第一批购房者也早已转战河西别的项目。

更令人难以置信的是,还未开盘的胜科星洲府早在去年就拆除了项目售楼处,该项目前期的置业顾问说:“胜科星洲府将于今年5月交付,不会再另建售楼处,开盘会一次性推出全部房

源。”另一纯新盘升龙桃花园著地块也是早在2014年12月就被拿下,至今仍未开盘,据销售人员介绍,目前项目的样板间和示范区都在装修中,今年内有望上市,放风价已达到6万-7万元/㎡。

针对这些纯新盘迟迟未能开盘的原因,置业顾问都表示,暂时还没有收到消息,具体开盘时间要等开发商安排。

现象

开发商欲通过“毛坯改精装”实现涨价

除了拖着不开,以“毛坯改精装”方式想要突破限价的楼盘也不少,据记者了解,2017年全年南京传出“毛坯改精装”风声的楼盘超过20家,江北、城东、麒麟等板块都有项目以这样的方式成功突破限价,平均涨幅在5000元-6000元/㎡。

在江北板块,在华润国际社区的成功先例之后,不少项目也都开始“蠢蠢欲动”。中交锦蘭

荟便是其中一家,项目自去年开始便多次传出开盘消息,至今仍然没确定开盘时间,甚至有媒体爆出该项目今年不开盘,让诸多购房者措手不及。有购房者表示:“一会宣传毛坯,一会又改精装,一会这批不改下批改,我都不知道信谁了,如果近期还不开盘,可能就不等了。”据了解,中交锦蘭荟上次开盘还是2016年6月,距今已有23个月。

高新区的亚泰山语湖去年9月开盘后还剩最后一批房源待售,有消息传出,这一批房源会在下半年毛坯改精装开盘。对此,业内人士并不看好:“能顺利实现‘毛改精’销售的可能性并不大,主城区有许多试图通过‘升级’实现涨价的楼盘,最后都以失败告终,亚泰山语湖的邻居盘招商兰溪谷曾尝试‘毛改精’,最终也以毛坯收官。”

业内人士

价格决定市场 限价松动的可能性很小

其实,开发商通过这样的方式来获取与市场价相匹配的价格完全可以理解,但对于购房者来说,一次次放风又一次次失约让他们错过了太多置业机会,特别是刚需购房者,低价盘数量的

锐减和首套房利率的全面上浮,让他们不得不面对现实,从而放弃这些内心的“第一选择”。随着越来越多的高地价项目公开亮相,这些纯新盘也希望以推迟开盘节点的方式来突破区域天

花板价。对此,南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华表示,“无论是老盘还是新项目,何时开盘,何时收官,价格依然是关键,但照目前的调控力度来看,限价松动的可能性很小。”

优惠后再送车位,贷款可等交付后再办 句容楼市进入“横盘期”

“我们推出了一个新的优惠政策,现在买房只要先缴清首付。贷款可以等到房子交付后再办,也就是两年后。另外,到案场咨询还有额外优惠,特定房源还赠送车位永久使用权……”近日,现代快报记者接到来自句容城区多家楼盘的CALL客电话,相比去年,各家开发商不仅推出了形式多样的优惠活动,对于价格也表示有商量的空间。与2016年以来火爆的市场行情相比,句容今年的楼市行情,似乎有些不容乐观。

实习生 韩淑琪 现代快报/ZAKER南京记者 马文煜



视觉中国 供图

数据

去年全市卖房不足2万套
“金三”出货仅784套

现代快报记者根据句容当地一家房地产信息网站上查询到,2016年句容全年的商品房成交套数为49460。而自从去年句容实施限购以来,2017年句容全市的商品房成交量只有19306套,成交量跌幅达到60%。而2018年1~3月,全市的成交套数也只有3000套不到的水平,和2016年火爆的市场行情相比,市场已经出现了明显拐点。

而从板块来看,占到句容当地房地产市场8成以上的“开发区”“宝华镇(仙林东)”“华阳镇(句容城区)”三大板块今年以来的出货量也非常紧张,以今年传统销售旺季3月份为例,整个句容仅有六家楼盘领取了销许,共计只有784套房源上市。

“限购对于句容当地的影响正在日渐深入,2016年那一波火爆的行情,主要是因为南京当地限购,催生了一波句容‘置业潮’,当时南京客群达到了将近8成以上,但随着句容去年也实施限购后,市场正在回归平淡,各种促销也开始普及,力度也是越来越大,比如买房子送车位,或者延迟办贷款等等。”句容城区一家开发商负责人告诉记者。

当地

多幅高价地即将上市
去库存成未来市场主要方向

除了房地产日常销售逐渐回归理性,句容当地的库存也是值得关注的焦点。据现代快报记者统计,从2017年年初起,

句容就开始进入一波房企疯狂拿地潮,去年全年句容当地出让的地块已经超过了百幅,创下历年来新高。华阳镇、郭庄、宝华镇等几大热门板块也先后诞生了“地王”,楼面价也是句容当地有史以来的最高纪录。而这些项目的上市周期大多在2018年,对于市场来说,这些隐形的库存也都是置业者尤其是投资客需要注意的地方。

句容城区一家中介工作人员建议记者,如果是自住的话,可以考虑在此购房。毕竟句容房价受南京尤其宝华板块影响,跌是不可能的了,但短时间内想要靠炒房赚钱,肯定是没有空间了。

“现在句容这里新老楼盘那么多,待开发的住宅用地体量也不小,本来当地就在去库存,虽然因为靠近南京的地理优势,房价价格涨了不少,但因为存量大,接下来还有很多新项目上市,未来市场的主要方向应该还是侧重于去库存。”

专家:

不建议纯投资入市

南京林业大学城市与房产研究中心主任孟祥远表示,2016年前后,南京房地产市场的火爆,带动了周边楼市,句容距离南京最近,且紧挨仙林,房价很快就起来了。后来为贯彻楼市调控政策,句容纳入了调控的范围,引发投资客大幅度减少,对于该板块的预期造成了一定影响,所以目前句容市区和宝华楼市有一点横盘的态势。

“句容楼市步伐放缓,反倒显示了其价格的优势,对真正有需求的客群来说还是不错的,但作为纯投资的话,我并不建议。”孟祥远说。