



### 高端盘接连入市,二手房价格回暖

# 宝华市场价格会有新突破吗?



视觉中国 供图

2017年3月22日,句容市出台限购政策,要求“非本市户籍人口在句容市区(含开发区)、宝华镇购买商品住房的,限购1套”,虽然当时发布新政的有效期限为半年,但随后句容当地对楼市的调控却一直在加码延期。不仅如此,特别是热门板块宝华,新建住宅项目销售价格一直没有超过1.5万元/㎡。然而随着今年一批纯新盘,特别是主打豪宅项目的楼盘陆续上市,关于“限价松动”的声音,也开始在宝华当地弥漫开来。就此,记者展开了调查。

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜

## 市场动态

### 高端盘接连上市,非别墅项目喊话2万/㎡

自2017年以来,宝华板块所有申领销许的新房项目价格都稳定在“不超过1.5万元/㎡”的区间内,这一价格似乎也成为了当地的“价格红线”。

“2017年刚实施限购的那段时间卡得最严,一般新房销许价格都不可以超过1.5万元/㎡,像是碧桂园某楼盘去年以1.68万元/㎡的价格申报了一批房源的销许,但最后批下来的

价格只有1.5万元/㎡。种种迹象表明,宝华这里的调控目标,就是要将房价控制为‘0涨幅’”,宝华当地一家房企销售人员告诉记者。

然而随着近年来多家新项目上市,市场对于限价松动的传闻也多了起来。

近期宝华一家纯新盘放出风声,项目预计将在今年6月份首开,预计销售价格将会达到2

万元/㎡。

“我们是专门做豪宅的,虽然在宝华的这个项目不是别墅,也不是洋房,但我们采用的一些设计理念,包括装修标准及后期的物业配套,都可以说是区域内最为顶尖的,所有目前对客户的报价都在2万元/㎡左右,但具体能卖多高,还要看最后销许的批复”,该项目一位销售人员告诉记者。

## 价格走势

### 二手房价有所缓升,市场开始逐步回暖

事实上,自2017年以来,随着绿城、泰禾、朗诗、新城、东原、金科等一批新晋房企入驻宝华,在打造别墅、洋房、科技住宅等全新开发理念的基础上,宝华板块已有部分楼盘的价格超越了1.5万元/平方米的价格“红线”。

“现在宝华新房项目不多,但二手房的库存还是比较大的,也更体现出市场价格真实走势。今年以来,随着万达

茂开业、宁镇扬一体化等一些利好,二手房的价格也在缓慢回升”,宝华当地一家中介负责人告诉记者。这种趋势在安居客、赶集网以及58同城等网站上表现得也很明显。

中介人员还表示,从现在市场情况来看,越是靠近南京城区的项目,二手房价格涨得越快,比如仙林悦城,虽然和板块其他小区相比,房龄比较老,小区环境也一般,但因为靠近

南京城区,二手房报价现在基本都能稳定在1.4万元/㎡以上。

“虽然限购仍然在执行,但今年还不同于去年,依托于人才引进的政策,现在即便是外地人,在宝华当地买房的门槛也没有多高了。一方面是高地价楼盘、豪宅盘陆续上市,另一方面是买方市场的打开,我觉得今年新房1.5万元/㎡的限价红线极可能出现松动。”宝华一在售楼盘项目负责人告诉记者。

## 官方回应

### 句容市建设局:绝对的“价格红线”并不存在

对此,现代快报记者也专门咨询了句容市建设局房产管理部门,一名工作人员表示,目前句容当地新上市房源销售价格,都要通过物价部门的严格审批,但所谓的“价格红线”只

是市场中对于销许价格批复的一种通俗的说法,句容当地从未以“新房价格管控”的角度发布过任何政策性的文件。

“现在句容,包括宝华板块的新房,依旧由当地的物价部

门对其申报价格做审批,审批时也会‘因盘而异’,物价及房产管理部门会根据楼盘的面积段、功能、定位、小区规模等因素,给出不同的指导报价,但绝对的‘价格红线’并不存在。”

## 南京刚需置业远郊化 溧水或成为主场

今年3月以来,南京出台人才落户新政,全国40岁以内本科毕业生可直接落户南京,研究生落户更是不受年龄限制,实施近3个月以来已吸引1.9万人落户。新南京人的大量涌入使得本就稀缺的刚需房源更加紧张,特别是随着板桥、尧化门、江宁滨江等主城刚需板块房源的陆续告罄,这些购房者逐渐被逼到距离主城30公里以上甚至更远的边缘板块。

现代快报/ZAKER南京见习记者 纪彦君

### 开盘即清盘 南京刚需置业远郊化

当下,南京楼市的两大关键词可以说是开盘和清盘。随着土拍的日益降温,高价地逐渐被市场放大,“今年不买房,明年买地王”成为购房者的又一恐慌。放眼整个南京楼市,当前,包括河西、江宁、城北、江北、城中、城南、仙林、城东等主城各大板块在内,共有约36家楼盘进入清盘倒计时,但2万以下的刚需项目却屈指可数,仅有江北一家楼盘和江宁两家楼盘。

根据记者了解,这三家楼盘分别是江北高新区的亚泰山语湖和江宁禄口的翠屏城、蓝天星港。江宁与江北虽说都是南京楼市传统的出货大户,但刚需房源的库存却十分紧张,作为距离主城较近的刚需板

块,江北高新区和江宁禄口更是备受购房者青睐。目前,亚泰山语湖剩余64套房源,蓝天星港剩余60余套房源,翠屏城则剩余712套房源,再经过一次加推后就将清盘。

除了江北高新区和江宁禄口外,去年以来,板桥、城北尧化门、江宁滨江等传统刚需板块已陆续进入无房可卖的阶段,除了已有的高价地之外,近期也没有土地出让计划,“房荒”一触即发。在这样的大背景下,5月2日,南京市国土局发布2018年度国有建设用地供应计划,并要求聚焦重点,突出江宁、溧水、高淳等新兴地区,南京刚需人群置业地图将进一步远郊化,向溧水、高淳等区域偏移。

### 溧水今年出让21块宅地 或成刚需主场

5月22日,溧水区公布全区2018年国有建设用地供应计划,其中商品住宅(含商住混合)用地21宗,面积1894.19亩。相比于高淳66公顷的住宅用地供应量,高出约一倍左右。

其实,早在今年年初举办的2018年溧水土地推介会上,其中部分地块就已提前亮相,吸引了金茂、保利、华润等数十家开发商亲临探地。根据记者统计,今年以来,溧水已拍出15幅土地,其中涉宅用地共10幅,总出

让面积达到455232.17㎡。

由于限价,当前,溧水新房均价在1万/㎡,安居客、58同城、赶集网数据显示,区域二手房普遍在1万-1.2万/㎡不等,部分小区如万科城则已突破1.5万/㎡,存在一定的倒挂现象。不过,相比主城区动辄2.5万/㎡以上的房价,溧水板块仍然是南京的价格洼地。随着21幅宅地的陆续出让,未来一到两年内,溧水的新房供应将得到保证,有望成为刚需板块的一个新主场。

### 业内人士:溧水正处于新旧交替之中

近年来,随着溧水板块基础设施的不断完善与升级,这里已吸引越来越多的购房者进驻。5月26日,宁溧城际正式通车运营,交通利好的加持有望让有着充足宅地储备的溧水板块成为刚需购房者新宠,成为一大批新南京人购房的重点区域。对此,有业内人士指出溧水楼市新一轮发展的5个机遇:地铁、商业配套、学区房、品牌、产品。他表示,溧水楼市正站在新旧交替的起点之上。

去年3月,南京限购升级,溧水六合高淳均加入限购范围,对名下已有一套房的非本市户籍人口限购,对本市户籍人口则不限

购,此举使得大量南京人涌入溧水,溧水碧桂园翡翠台推出的453套房源,参与摇号的购房者甚至达到3470组。今年5月20日,亚东同城逸境开盘推出144套房源,中签率仅53%,比不少同期开盘的主城项目中中签率还低。

而随着落户新政的实施,不少初次落户的新南京人也将目光瞄准溧水,将其列为置业的首选区域。业内人士认为,南京客群将会成为溧水市场最主流的客群,而溧水城北则有望成为快速增长的重点板块,这些都是区域热度提高的表现,也把南京与溧水区的距离拉得更近。