



河西首轮开盘潮落幕 百亿“陪跑”资金去向何方?

2018年6月,随着河西仁恒绿洲新岛、海玥名都、保利天悦、升龙天汇四盘齐开,河西正式拉开了2018年的首轮抢房大潮。据了解,本次河西开盘潮推出的房源仅有七百余套,但参与认筹摇号选房的购房者有11265组,平均中签率只有6.87%,注定要有万人陪跑。不仅如此,按照开发商200万~400万的验资标准,上万购房者前期认筹验资的总金额就高达数百亿。而随着河西首轮开盘潮进入尾声,此轮开盘催生的百亿“陪跑资金”又将流向何处呢?

实习生 韩淑琪
现代快报/ZAKER南京记者
马文煜 文/摄



● ● ● 现场采访

“这次买不到就等下次,河西就是我的梦想”

6月5日,现代快报记者来到升龙天汇选房现场,采访了多位前来选房的市民,他们大多表示,如果这次没能买到房子,就会再等下一次开盘。相较在其他板块置业、或者选择其他投资途径,在河西买房,仍是他们的首选目标。

“我们今天没有买到,我安慰我老婆说没关系,以后还有机会,听说过几天佳兆业还有房子要卖,到时候再来碰碰运气。”现

场一位购房者表示。
也有买房人告诉记者,为了增加摇中的几率,他和家人前期准备了四个名额参与摇号,但遗憾的是都没有摇到。谈到接下來的打算时,他毫不犹豫地告诉记者,“坐等河西下一次开盘,河西就是我的梦想”。

● ● ● 投资价值

一、二手倒挂严重,多
数人认为“买到即赚到”

为何那么多购房者唯独钟情于河西板块?有购房者坦言,现在河西一、二手房倒挂十分严重,新房才4.5万/m²,二手房都

卖到五六万了,对我们来说,买到就是赚到。

据记者调查,以海玥名都此次开盘推出的140 m²的户型计算,新房的均价只有4.5万元/m²,而58同城、安居客、赶集网上对该小区前期交付同类型房源的报价,基本都达到了5.9万~6.5万/m²之间,如果能顺利买到房子,相当于立马能赚到200多万。

记者还注意到,在恒绿洲新岛、海玥名都等楼盘开盘现场,都会聚集着很多银行、理财公司的销售人员,只要有购房市民从开盘现场出来,他们便会立即上前介绍自己的理财产品,然而大多购房市民都会摆手表示不需要。

● ● ● 热度再起

河西三盘已领销许,
第二轮开盘潮临近

记者了解到,河西佳兆业城市广场、海泊滨江及升龙桃花园著三个楼盘预计近期也将开盘。

业内人士表示,今年河西预计将会有2~3波开盘潮,上海建工G68项目、葛洲坝中国府、河西金茂府、金茂华润鱼嘴等楼盘预计都将会在今年上市,此次未能在河西买到房子的置业者,还可以多等等。但只要限价“红线”仍在执行,河西短期内仍将会处于一个严重供不应求的状态。

南京超40家楼盘6月推新

今年“金三银四”,南京楼市新房成交量大幅下滑,交出七年来最差成绩单。根据南京网上房地产统计,3、4月份,南京楼市共计成交新房9119套,其中3月成交3990套,4月成交5129套,创下2012年以来的最低值。而随着5月份推盘量的陆续增加,这样的行情有望在接下来的一段时间内得以保持。

现代快报/ZAKER南京见习记者 纪彦君

五月翘尾: “网红盘”月末齐领销许

据网上房地产数据,5月南京共有28家楼盘领取7470套房源销许,与4月相比,新房上市量上涨96.7%。5月南京领取销许的高潮集中在下半月。另外,中冶盛世滨江、保利国际社区等久未推新的项目也迎来加推。

5月末,沉寂许久的河西板块发力,海玥名都、保利天悦、升龙天汇、仁恒绿洲新岛4家“网红盘”齐领销许。据了解,这次加推的755套房源,吸引万余人参与摇号,最低中签率仅5.8%。

除此之外,备受关注的江北核心区纯新盘扬子江金茂悦已于5月31日领到销许,由于无需验资,282套房源吸引了7811组

购房者报名,中签率3.6%,甚至比河西中签率还低,这也吹响了江北纯新盘推新的“集结号”。

六月行情: 江北、河西板块持续发力

据不完全统计,6月南京预计将有40余家楼盘推新,江北板块独挑大梁,14家楼盘将在本月推新,占据6月新房上市量的“半壁江山”。除了扬子江金茂悦外,本月江北板块还有绿地海悦、保利云禧、荣盛锦绣澜山、弘阳时光山湖四大纯新盘有望迎来首开。

实际上,扬子江金茂悦前期放风价一直在3.2万/m²左右,但实际销许价并没有突破江北核心区3万/m²的限价。

江宁方面,由于新房库存见底,加之老盘拖着不开,目前江

宁仅剩下淳化及东山寥寥几盘在售。根据统计,本月江宁板块仅有4盘共1500套左右的房源上市,分别是纯新盘21世纪太阳城银座、武夷凌云公馆以及翠屏城和龙湖春江郦城。翠屏城本次推新为收官之作,作为刚需板块的限价项目,不少人都将其视为置业窗口的最后一次机会。除此之外,城东、仙林、城南等其他板块也有类似的现象出现,6月推盘量均为个位数。

河西板块在月末领到第一波销许后,6月6日下午,第二波开盘项目也领到销许,分别是佳兆业城市广场、绿地华侨城海泊滨江和升龙桃花园著,共1475套房源,不少在第一波开盘中受挫的购房者纷纷表示“此次开盘还会继续参与”。据了解,本次接受报名的验资金额最低为240万。

市场人士: 新房上市将缓解“房荒”

当前,南京各大板块都出现了不同程度的“房荒”现象,城中、仙林、城南等库存都接近低位,甚至以“出货大户”著称的江宁板块也未能幸免。究其原因,不少高价拿地的纯新盘由于需要现房销售,影响了上市时间,而老盘迟迟不开,一拖两三年,也加剧了“房荒”现象。

专业人士表示,下半年,南京预计将有超过一半的现房销售项目上市,届时,这一情况有望有所改善。不过,高地价不代表高房价,参考扬子江金茂悦的售价来看,目前南京楼市依旧处于限价之下,房价大幅上涨的可能性很小。

二手房量价齐升
5月成交量创新高

与新房市场在5月以来的急速升温相比,南京二手房市场热度却在不声不响中持续回升,5月份7699套的单月成交量创下2018年以来新高。二手房挂牌均价也继续上涨,来到29383元/m²的高位。

现代快报/ZAKER南京记者 姜彬彬

5月网签7699套二
手房源 鼓楼区独占鳌头

据网上房地产统计,5月南京二手房成交7699套,较4月的6487套多卖了1212套,环比大涨18.7%。从数值上看,单月7699套的销量为今年新高,几乎与去年年末持平。记者注意到,今年春节以后,南京二手房市场持续升温,从2月开始成交量三月连升,5月成交量几乎达到2月的两倍。

区域方面,依靠学区房利好带动,鼓楼区依旧独占鳌头,1610套的成交量位列全市第一,江宁、秦淮紧随其后,成交量也均达到1000套以上。相比上月,本月南京主城除六合、浦口两区外,7大区域成交量全部上涨,其中栖霞区增幅更是高达52.7%,江宁、雨花台两区涨幅也都在30%以上。

成交均价稳中微涨
二手房交易周期加快

虽然二手房成交量持续走高,但在房价上并未出现较大波动。据统计,2018年5月南京二手房住宅均价29383元/m²,环比上月微幅上涨0.59%。在随机走访城东、城北的多家二手房中介时,记者了解到,虽然目前大部分小区挂牌价格基本稳定,但由于目前在售的基本为顶层或底层房源,这类房源本身价格就比中间楼层价格要低。总体来看,这些区域的二手房价格还是稳中有涨。58同城、安居客、赶集网数据也显示如此。

另外,这些中介还告诉记者,由于目前在售的优质二手房数量较前期减少,无论是卖房还是买房,成交周期相对之前都有一定程度缩短。

专家:二手房市场
后期或迎来波动

对于近期南京二手房成交量价齐涨的现象,南京链家研究院专家表示,这主要由两方面引起:其一是新房供给量持续低位,很多购房者苦等新房不得,只得转战二手房置业;其二是受“人才落户”以及学区房旺季影响,一方面不少“新南京人”正在“抓紧上车”,另一方面传统名校聚集区域学区房热潮尚未完全消散。

不过,专家也指出,随着最近南京新房市场“销许潮”不断,供应量开始增加、学区房交易即将进入淡季以及目前利好不断的房屋租赁市场的发展形势等影响,未来二手房市场或将迎来一定幅度的波动和调整。