



转眼,2018年已经过去半,南京楼市也迎来了属于自己的“期中考”。回顾这半年,南京楼市依然处于严格的限价之中,不仅新房价格连续五个月下降,地价也出现了断崖式下跌。

整体来看,无论是南京楼市还是土地市场,相比去年均出现了明显的降温,但板块冷热不均的情况依然存在,有盘万人陪跑,有盘无人问津,买房人“上车”仍不容易。

现代快报/ZAKER南京见习记者 纪彦君

南京楼市“期中考”： 主城新房成交量创七年新低

主城新房成交量创七年来新低

根据南京网上房地产数据统计,今年上半年,南京新建商品住宅成交量为30624套,同比2017年上半年36988套的成交量,下降约17.2%。除去溧水、高淳两大都市圈板块,今年上半年主城新建商品住宅的成交量为22681套,与去年同期相比下降约25.6%,创下近七

年的“最差”成绩。

而在传统的楼市旺季“金三银四”期间,今年全市成交量也仅9119套,同比下降5.8%,同样创下近七年来“金三银四”的最低值。

价格方面,国家统计局的统计数据 displays,今年1月以来,新房均

价已实现5连跌,其中,环比最高跌幅为0.3%,同比最高跌幅则为2%。房价持续回落,与南京楼市持续执行限价政策不无关系,在近期开盘的一些热点板块中,限价丝毫没有松动的迹象,新房二手房的价差也让购房者更趋于参与新房摇号。

地价大跳水 土地市场全面降温

2016年以来,南京土地拍卖可以用“逢拍必火”来形容,迄今为止,南京库存的30多幅高价地块均来自于此阶段,多个板块的地价均被刷新。而今年以来,南京土地市场可谓一片萧条,彻底哑火,不仅多幅土地底价或底价成交,还有少量地块存在流拍现象。

根据统计,今年上半年,南京成功出让62幅土地,其中主城区占其

中34幅、溧水17幅、高淳11幅,总成交金额达到442.7亿元。单从主城区出让的34幅土地来看,实际上,出让规模同比去年还增长约5成,但从地价来看,却又有大幅度的下跌。

6月29日,南京上半年最后一场土拍启动竞拍,在这次土拍上成功拍出的城南、江宁四幅地块,均未达到最高限价。其中,江宁科学园G26地块被万科拿下,楼面价

14171元/㎡,与区域内地价最高的联发翡翠方山22344元/㎡的楼面价相比,地价下降8173元/㎡。保利、金地、南京建发以22.6亿总价联合拿下城南安德门G27地块,楼面价17209元/㎡,距离G27地块最近的中铁城南G70地块,楼面价则已达到24088元/㎡,而城南板块拍出的最高价土地楼面价已达到2.9万/㎡。

冷热不均:热门板块再现万人陪跑团

五、六月份,南京楼市有逐渐回温的迹象,主城多个热点楼盘开闸放货,其中,河西板块先后迎来三批开盘潮,江北核心区、麒麟、浦口等多个纯新盘也在此时迎来首开。

经过这一轮开盘后,河西海玥名都、保利天悦、仁恒绿洲新岛、正荣滨江紫阙四盘已全部收官。值得一提的是,纯新盘正荣滨江紫阙一次性领取项目全部8栋楼销售,4507组购房人参与报名摇号724

套房源,中签率16%,开盘当日直接清盘。即使连续经历了三次开盘潮,河西板块仍有2万余人没有买到房,因而也有部分购房者将目光转移至稍后开盘的江北核心区。

从南京公证处的统计数据来看,河西板块中最难买的项目是佳兆业城市广场,中签率3.8%。不过,这一数据也被江北核心区的扬子江金茂悦在6月23日打破。该项目于当日领取4号楼66套房源销售,共6545组购房人参与报名,中

签率仅1%,创下南京楼市自实施公证摇号以来的新低。

虽然热门板块手捧现金也买不到房,但南京仍有不少区域维持着较低的去化水平,即使是勉强凑够人数参与公证摇号,但开盘几个月都卖不完也是这些项目的常态。随着刚需板块越来越边缘化,南京主城的高价项目越来越集中,而这些区域或多或少存在着环境堪忧、开发尚不完善、价格与区域不匹配等情况,不免遭到买房人“嫌弃”。

下半年68家纯新盘补仓南京

纵观上半年的南京楼市,虽然新房市场及土地市场正在逐步降温,但整体走势还是趋于平稳,特别是在限价、限购、限贷、限售的“四限”政策调控之下,对于购房者来说,市场环境其实更加公平,下半年更应抓住“上车”机会。业内人士表示,下半年,南京新房上市量预计将持续增长,有望超过上半年达到3万套以上。

据不完全统计,今年下半年,包括都市圈在内,南京

八大板块将有158家楼盘推新,纯新盘则占到其中68家左右。两江板块依然是下半年全市上市量的主力,而包括溧水、高淳、句容在内的都市圈板块则成为下半年的最大黑马,超过1万套新房有望入市。价格方面,由于新房限价暂不会放松,除了河西、城中及城南、城北部分区域之外,全市均价普遍被限制在3万/㎡之内,购房者可选择的空间比较大。



视觉中国 供图

这个周末,快来老门东听城墙说故事!



7月8日晚上7点30分,在南京的老门东城墙上,会给南京市民带来一个动听的故事。这个故事关于“青春、艺术、文化与商业”,关于每个城市人的所思所想。

在这之前,一位深爱城墙的研究者对记者表示:“南京的城墙不仅代表这座城市文化,也同样传递着生活在这座城市的人对于南京的那份热爱。”他将城墙故事拿来与记者分享,记者读后觉得饶有兴趣,希望与读者

共同分享城墙说话的故事。主办方一位工作人员表示:“通过城墙说故事这样的形式,来呈现古都南京的新面貌,也希望南京这座城市更加美好。”

作为本次活动主办方的华侨城,33年来,秉承着“优质生活创想家”理念,融合文化与旅游、生态与人居、艺术与生活……落子50余座城市,为一座城市带来欢乐,打造一个优质生活的样本。

如今,华侨城为创想更美

好的南京而来,必将以尊重南京历史、力求融入南京本土文化的态度,践行央企责任,将品牌四大核心元素——青春、欢乐、艺术、文化商业带给南京城。这里,将打开创想之门,为生活提供艺术滋养,为文化插上产业翅膀,让城市因华侨城,有了美好生活的方向,让城市因华侨城的生活方式,有更多触摸美好的可能。

现代快报/ZAKER南京记者 陆丹丹