



鼓楼滨江桃园世纪或突破4万元/m²“限价”

高价地项目能否迎来解禁?

“河西南不得超过3.5万元/m², 城北不得超过4万元/m², 江北不得超过3万元/m²……”南京楼市实行调控政策以来,这样的“限价”认知已经成为市场共识。

不过,近期却有消息称,位于鼓楼滨江的桃园世纪已经通过价格审核,预计将会以4.3万-4.4万元/m²左右的价格入市。如果这一消息属实,那么桃园世纪将一举打破板块新房不得超过4万元/m²的“限价”,也成为南京市首个突破区域“限价”的楼盘。南京的高价地块是否会由此开始迎来解禁?

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊

桃园世纪放风4.5万/m² 或突破4万元/m²限价

近日,有消息称,桃园世纪将以4.3万-4.4万元/m²左右的价格入市,成为板块内首个新房价突破4万元/m²的楼盘。对此,仁恒地产相关负责人在接受记者采访时表示,“项目还没有公开,价格也没出来”。不过,现场置业顾问却向记者透露,项目有可能在8月面世,其100 m²左右的户型总价将在450万左右。这与其之前4.5万元/m²的放风价基本吻合。

而在此之前,鼓楼滨江的新房均价都在4万元/m²的价格红线之下。具体来看,整体房源均价最高的是在3月开盘的中海桃源里,项目在销售前放风价是4万元/m²以上,最终以毛坯38995元/m²的均价上市,未能突破4万元/m²的板块限价。除此以外,区域内即将推新的世茂外滩新城,精装房源预计均价3.7万元/m²;在售2号楼的深业滨江半岛均价



视觉中国 供图

38780元/m²。总体来看,区域内新房价格都在4万元/m²以下。

41幅地块地价超2万 高价地能否迎来解禁?

对于楼市来说,桃园世纪能否突破4万元/m²的板块“限价”入市,或许也具有象征意义。据媒体统计,从2015-2017年,南京诞生了41幅楼面地价超过2万元/m²的地块,在限价之下,很多高价地项目迟迟无法入市。

在地价超过2万元/m²的项目中,今年开盘的中海桃源里、保利云禧,从拿地到开盘都超过2年。同样,桃园世纪也已经拿地超2年。与之类似的还有当代万国府MOMA,在拿地2年之后也未能入市。其230-250 m²的大平层产品,受价格限制,迟迟无法以满意的价格公开。

前身为京奥港未来墅的蓝光黑钻公馆项目更是命途多舛。楼面地价22353元/m²,前期放风价超4万元/m²,最终销许价只有2.5万-2.7万元/m²,加上建安成

本等,是名副其实的“亏本卖房”。蓝光在今年接手项目后,计划打造旗下最高端黑钻系列产品。

销许正在审批过程中

对此,记者采访了南京市物价局相关工作人员,对方表示,从2016年以来,南京楼市所进行的调控不是为了限价,而是不让项目继续涨价。“老项目推新是不让涨价的,新的项目根据周边同类型产品定价”。针对桃园世纪的销许价格,他表示,目前正在内部审批过程中,发了销许以后才会对外公布,但他坦言“超过4万不是没有可能”。对于南京其他的高价地产品,这位工作人员也表示,项目的定价与地价无关,而是参考周边同类型产品进行定价。

对此,南京工业大学不动产研究所副所长吴翔华表示,商品房的定价方法是有规则可循的,并不意味着地价成本高,房子就一定要卖出高价,毕竟,“建房子的成本不会因为地价高而变得高”。

青龙地铁小镇新项目首开 放风价不到3万元/m²

近日,青龙地铁小镇板块(以下简称青龙板块)动作不断。板块内纯新盘招商正荣东望府项目,预计最快于今年8月首次开盘。另外,卓越G79项目近日也对外放风称三季度开盘。对此,记者对板块进行了一轮摸底。

青龙板块新项目首开 放风价2.9万元/m²

据记者统计,截至2017年末,青龙板块只有恒大龙珺、中南山锦花城两大项目在售。随着两大项目在今年收官,区域内新房市场供应量见底。目前,板块内有新城G60、招商G73、深业G78、卓越G79四个纯新项目。其中,招商正荣东望府将于下半年上市,无疑会成为板块风向标。

“最快8月底能开,户型72~129 m²,受限价影响,单价不会超过3万元/m²,我们对客户报价在2.9万/m²左右。”置业顾问称。

除了招商正荣东望府,年内有加推计划的还有卓越G79项目,可能今年9月推盘。而新城G60、深业G78由于需现房销售,开盘时间至少要到2019年。

多家房企参与 “联合混开”成主流

记者注意到,在四家待售项目中,招商正荣东望府、G79项目、南京悦峯均采用了联合开发模式。以南京悦峯项目为例,根据三家房企联合公告显示,该项目新城、保利、招商持股比例分别为34%、33%、33%。

“在南京合作开发的项目很多,但同一板块中,单个房企参与两个项目联合开发的案例比较少,比如招商同时介入了G60、G73的开发、正荣则同时介入了G73和G79项目。各家在联合开发时,也是各取所长。比如招商正荣东望府项目,就由招商方面负责操盘,正荣负责产品的设计

与后期物业。”业内人士表示。

该人士同时表示,四家新项目拿地成本均比较高,其中包括现房销售、自持物业的约束,再加上板块定位刚需,在3万元/m²的限价红线内,溢价空间比较有限,出现“联合混开”的局面,也不足为奇。

专家:刚需板块值得抄底

对于青龙板块目前的置业建议,业内人士表示:“在限价之下,以河西为代表的一、二手房倒挂严重的区域,自然成了购房人的争先入驻的热点区域,但反观一些次热点板块,特别是一些发展较好的刚需板块,在现在的市场环境下,反而更值得入手。一方面,限价降低了购房门槛,去除了投资客进驻带来的泡沫,另一方面,优质的刚需板块发展前景清晰,而刚需产品在南京的需求量一直很稳定,一旦市场出现反弹,最先会体现在优势板块上。”

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜

南京土拍又出新政策 部分刚需板块“房荒”得到缓解

从板桥到禄口,再从禄口到江宁滨江,刚需板块的存在,让首套房的刚需购房者们看到了还能在这个城市扎下根来的希望。但在高价地频出的2016年-2017年,南京刚需一度陷入恐慌,在这期间,除了诞生多幅地价在2万元/m²以上的高价地外,以禄口为首的刚需板块“万元地”也扎堆出现,一次又一次刷新区域地价。

相较2016-2017年的疯狂,今年上半年南京土拍市场已有明显降温迹象。1月以来,南京成交的多幅住宅用地无一达到最高限价,也无需现房销售,其中不少地块更是以底价成交,在最近发布的新一批土地出让公告里,土地拍卖更是从政策上发生了巨大的转变。

这对于刚需板块来说,是利还是弊?在房价甚至地价都被严格控制的当下,刚需板块还能给购房者捡漏机会吗?

现代快报/ZAKER南京见习记者 纪彦君

南京土拍出新政 现房销售政策取消

7月17日,南京市国土资源局公开挂牌5幅土地,出让条件与此前相比发生巨大变化。

与前期不同,本次竞拍全面取消“现房销售”的限制,同时将“竞建保障性住房建筑面积”改为“竞建自持商品住房面积”,即当地块竞价达到最高限价时仍有竞买人要求继续竞买的,停止竞价,改为在本地块内竞争自持商品住房(租赁住房)建筑面积,每次申

报面积200平方米,申报面积最多者为竞得人。

这意味着自2016年8月以来推行的“现房销售”政策及2017年6月推出的“竞建保障房面积”政策均被取代。

众所周知,今年下半年,南京楼市各大板块都将迎来高价地及现房销售项目的集中上市,此时推行土拍新政,不得不说是会对下半年南京土地市场及楼市的走向产生影响。

刚需板块地价回归1万/m² 内局部房荒将得到缓解

除了政策上发生巨大变化外,从最新发布的土地出让公告来看,此次新挂的5幅土地最高限价均比前期区域最高地价便宜2000-3000元/m²。实际上,即使在土地市场的严格调控下最高限制楼面价普遍降低,今年上半年拍出的土地依然甚少能达到最高限价的。

以江宁滨江为例,位列出让公告中的G39、G40地块最高限制楼面价分别为8999元/m²、8936元/m²,均不超过9000元/m²,而这也是时隔将近两年后,江宁滨江再次挂地。而在此次挂地之前,地价达到11077元/m²的纯新项目鲁能硅谷公馆是

区域内仅剩的置业机会。

随着江宁滨江G39、G40两幅土地挂牌,区域内即将迎来两幅新宅地竞拍,加之现房销售政策的取消,这也意味着最快在6-9个月之内,这两幅土地就有望上市。对于在弘阳禹洲时光印象之后就无房可售的江宁滨江来说,将大大补仓区域库存,对于苦苦等待的刚需购房者来说,也是一大好消息。另外,现房销售项目鲁能硅谷公馆在经过漫长的建设期后,也有望在今年年底入市。在最高限制地价回归1万/m²以内的当下,鲁能硅谷公馆的销售价格也更加令人期待。

业内人士:土拍新政对刚需来说是一个机会

细数自2016年以来南京拍出的这一批“万元地”,主要集中在江宁禄口和滨江板块,不过,由于这一批“万元地”大都需要现房销售,还未有项目能达到开盘标准,因此究竟最终销许价格是否能有所突破,至今仍难检验。对此,业内人士指出,刚需板块中楼面价1万+/m²的地块,开发商并不一定会亏本,通过产品差异化造成溢价,房价或会有所突破。

不过,新的土拍政策的发

布,对于刚需购房者来说,或许是一个机会,市场人士表示:土拍新政的发布使得众多板块特别是刚需板块的地价得到控制,对于买房人来说,自然是喜闻乐见的。不仅仅是买房人,土拍新政对于开发商来说也是一个好消息。“相比竞建保障房面积,修改之后的政策虽然是竞建自持商品住房面积,但依然是开发商自己的资产,可以自由支配,这样更能刺激开发商去拿地。”市场人士表示。