



大型商业体即将入驻,板桥能逆袭吗?

8月1日,包括城南、六合板块在内的6幅土地开拍,总出让面积169435.8m²,起拍总价达到20.82亿元,正式拉开南京下半年首场土拍的大幕。其中,板桥G31地块作为区域内为数不多挂牌出让的商业用地,受到了颇多关注。

现代快报/ZAKER南京见习记者 纪彦君

发展坎坷 曾有商办地块遭遇流拍

一直以来,板桥商业发展就相对滞后,区域内至今只有花生唐一个商业综合体,难以满足区域居民的基本生活需求。早在2016年中,就有消息传出万达将进驻板桥,2017年3月,南京市板桥新城管委会与大连万达商业地产股份有限公司签订《南京市板桥新城万达广场项目投资框架协议》,曾一度让板桥人民看到了希望。

同年11月,雨花台区政府网络发言人在南京网络问政平台上回复网友提问时表示:已和包括万达地产在内的多家商业地产进行洽谈,具体哪家地产公司拿地还需看土拍结果,这一发言让板桥商业发展的走向再次回归不确定状态。而在2017年末最后一场土拍之上,位于雨花台区板桥的G77商办地块遭遇流拍,板桥人民期待已久商业体再度落空。

大型商业入驻 建筑面积不少于12万m²

商业发展连连“失利”,让板

桥人民更加看重区域商业用地的拍卖。在8月1日的土拍之上,板桥G31地块经过一轮竞价直接进入待公证阶段。此前,曾有消息传出G31地块为万达意向地块,但最终由新城以3.4亿元底价拿下。对此,有在板桥朗诗绿色街区居住的居民表示:“我们并不关心万达不来,而是更希望能早日建成商业体,满足自己的生活需求,当然,商业体对房价肯定也会有积极作用,这些都是我们愿意看到的。”

据记者了解,该幅地块也设置了一系列严格的出让条件:首先,该地块不接受联合竞买;其次,竞买人(含其控股股东、其控股股东的控股子公司)须具备购物中心的开发运营经验,须在国内开发自持并自主运营10个以上、累计商业建筑面积不低于100万平方米的大型购物中心;此外,地块内须开发建设建筑面积不少于12万平方米的大型集中式购物中心,由竞得人自持并整体经营,不得销售,不得转让。

土拍结束后,有相关人士表示,这里未来或将建成南京第三座吾悦广场。而从南京鼓楼吾悦广场的运营情况和建邺吾悦广场的规划建设情况来看,板桥未来可期。

商业迎来利好 但仍需解决交通难题

作为一个不少于12万平方米的大型集中式购物中心,新城拿下的G31地块不仅将满足周边金陵华府、朗诗绿色街区等多个小区居民的生活及休闲需求,对于商业匮乏的板桥来说,也是一大利好,对于新房及二手房来说,更是一个新的增长点。

由于久未有宅地出让,当前,板桥新房库存无限趋近于零,仅剩下纯新盘星叶欢乐城和老盘石林大公园。其中,星叶欢乐城最快今年年底开盘,无需现房销售,老盘石林大公园上次开盘则还是2013年,距今已有5年时间,预计今年会加推高层,放风价达到2.5万/m²。

对此,一位多年从事板桥二手房买卖的中介人士告诉记者:“商业对于区域房价自然有拉动作用,但板桥发展滞后的核心不在于此,交通才是更加亟待改变的。”宁芜铁路作为板桥发展的最大阻碍,外绕工程迟迟未能动工,而规划将在此之上建设的地铁8号线则更是遥遥无期。

资讯

麒麟二手房价直逼新房

受新房市场限价影响,目前南京大部分板块都出现一、二手房房价倒挂现象,部分热门板块差价高达1万元/m²以上。但麒麟却很特殊。

去年以来,麒麟板块新房上市量就较少,截至目前,仅有京奥港未来墅和熙悦两个住宅项目推出,房价也均高于周边二手房。但从麒麟7月份二手房挂牌和成交价格来看,二手房价格低于新房价格的时代,或许在这里也将一去不复返。

现代快报/ZAKER南京记者 姜彬彬

新盘站上28900元/m²高位 未来或有两盘推新

上周末,熙悦以28900元/m²的销许均价加推,与前期价格持平。据置业顾问介绍,目前房源已基本售罄。在此之前,麒麟上一家开盘的住宅项目为前京奥港未来墅项目,去年毛坯均价26500元/m²,不过当时去化并不理想。

记者了解到,虽然熙悦两次开盘成绩都不俗。但对于板块投资,购房者明显不自信。一位购房者坦言,“28900元/m²的价格在麒麟目前没有投

资价值,买来就是为了住的。”接下来,麒麟板块两大项目有望加推。其中,从京奥港未来墅更名为蓝光黑钻公馆的新项目,近期可能加推大户型房源,毛坯交付,放风价26500元/m²;星叶枫庭为纯新盘,户型包含85—116m²,精装交付,预计价格不会高于熙悦。置业顾问表示,受限价影响,如无意外,两大项目均不会突破目前麒麟新房价格“天花板”。

二手房挂牌价直逼新房 税费或增加购房负担

相比新房价格的相对稳定,麒麟二手房市场则多少有些“不够安分”。

58同城、安居客、赶集网等网站数据显示,今年二季度以来,麒麟二手房挂牌及成交价格一路走高,正不断逼近新房。中海国际社区6月二手房成交均价为25558元/m²,其中

6月23日成交的一套精装房源已经高达2.9万元/m²。而作为区域二手房价格的“金字塔”项目,麒麟富力城二手房挂牌价格大多处于3万元/m²水平,部分复式房源的成交价已超过3.5万元/m²。麒麟二手房价,正在无限逼近或超过新房价格。

麒麟板块部分二手房挂牌成交最新数据

小区名称	最新挂牌均价	6月最高成交价
中海国际社区	25558元/m ²	29000元/m ²
启迪方洲	24401元/m ²	29310元/m ²
富力城	30344元/m ²	33333元/m ²
银亿东城	20071元/m ²	29302元/m ² (复式)
银河湾紫苑	21878元/m ²	22805元/m ²

数据来源于我爱我家二手房

不可忽视的是,与新房相比,二手房交易的税费非常可观。中海国际社区、启迪方洲等项目基本交付时间都未达到两年,税费高达总房价的7.6%~9.6%,同时还有可观的中介费,这将无形中增加购房成本。

根据南京最新二手房数据,7月南京主城区二手房均价首次“破3”。随着麒麟新房价格直逼3万,二手房房价也不断上升。麒麟,这座昔日的“刚需小船”,或也将渐行渐远了。

7月楼市冰火两重天,部分板块两极分化

网上房地产数据显示,2018年7月南京新房成交8394套,环比上涨64.8%。根据数据,7月南京楼市共有18家楼盘推出4278套房源,其中有6家楼盘售罄,一家楼盘去化9成,8家楼盘没有提供数据。

那么,市场的实际成交情况究竟如何?记者就此展开了摸底。

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊

冰火两重天 有盘欢喜有盘忧

据媒体统计,7月加推的18家楼盘中,包括熙悦、喜之郎丽湖湾、正荣滨江紫阙、大华锦绣华城、绿城南京桃花源、中垠紫金观邸在内6家楼盘售罄。此外,金象朗诗红树林去化超9成,另有8家楼盘没有提供数据。

数据显示,目前销售100套房源,约7.5成。区域内的融侨观邸7月24日推出的198套房源,截至记者发稿时,显示销售125套,约7成。而7月初领取42套别墅房源销许的城东紫金华府则至今只销售了9套。

两极分化明显 新房市场乱象丛生

从销售数据来看,各大板块各类房源的销售成绩仍然是存在较大差距的。开盘很快售罄的房源基本都是出于热点板块或以品质著称,或者一、二手房存在比较明显的倒挂现象。

但在部分板块,两极分化的现象也很明显。同样是在桥北区域,大华锦绣华城阅江山和金象朗诗红树林均售罄,万江共和新城却只卖了不到1.5成。究其原因,有业内人士表示,这离不开产品力以及周边的配套,“阅江山一、二手房倒挂明显,有更多升值空间,金象区位更好,购房人能够看到更多发展空间”。不过他也表示,对于精装修产品,只有到了交付的时候才能验证是否物有所值。

对于珠江镇板块,河西楼市微信公众号主编文涛分析表示,板块销售分化比较明显,靠近核心区的一房难求,其他区域的则相对没有那么紧俏。据我爱我家雨山路门店张经理介绍,目前江北新区靠近隧道口的二手房均价已经达到3.5万元/m²,而老城区的二手房均价则只有2.3万多元/m²,板块二手房价差超过1万元/m²。这在58同城、赶集网、安居客等网站上也可看出。“江北区域总价300万元的房源比较好销售,一旦超过400万,可供购房人选择的板块就很多,而不一定要在江北买房了”,文涛分析认为,像保利云禧这样的叠墅产品能够卖出这样的成绩已经很不错。

此外,值得关注的是,中银紫金观邸虽然早有消息称售罄,但迟迟无法在官网上看到销售数据,在随后开盘的其他楼盘销售现场,更是出现叫卖中垠紫金观邸房源的现象。而城东的紫金华府,置业顾问在此前接受现代快报记者采访时曾表示,公司暂停销售房源,或者需要一次性支付600万以上的首付款,被认为是捂盘惜售。