

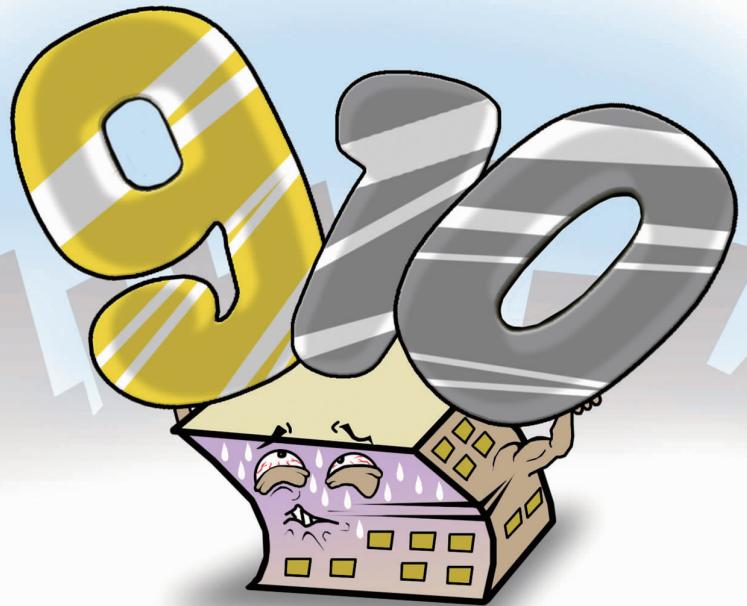


新盘扎堆亮相“金九银十” 高价地项目也来了!

“您好，我是鼓楼滨江桃园世纪销售顾问，我们近期将首次开盘，现在正在收集资料……”

现代快报记者了解到，随着8月台风“摩羯”的离去和楼市传统旺季“金九银十”的临近，以桃园世纪为代表，近期南京各大板块动作不断，尤其是纯新盘项目接连公开、不断传出最快将于“金九银十”期间上市的消息，吸引了众多购房者的关注。

现代快报/ZAKER南京记者 姜彬彬



新项目扎堆亮相 首开大户型成下半年趋势

相比今年上半年南京楼市开盘大多集中在江北新区以及河西新城，从即将到来的“金九银十”开始，南京楼市新房市场开始进入“‘两江’时代”，江北和江宁的新房，尤其是纯新盘项目，据不完全统计高达24家，将占据下半年南京楼市的大半壁江山。

江北板块，在上半年桥北板块持续发力之后，久未推盘的江浦重新进入购房者视野。目前已有的金地保利·悦风华、金隅·紫京叠院、银城颐居·悦见山等项目于前期公开了售楼处、样板间，三个项目楼面地价都高达2万元/㎡以上，首开也都为叠墅产品。而金辉白马云著、中建国熙台、江山荟等主要还是以高层住宅房源为主，不过拿地价也不低，其中江山荟14095元/㎡的地价最低。

而在江宁，新盘大多集中在上秦淮和青龙山板块，其中上秦淮的银城旭辉云臺天境和葛洲

坝融创紫郡府已经公开售楼处，青龙山新城的融侨观澜、东城金茂悦二期也于前段时间开始意向登记，预计最快8月底就将开盘。与江北类似，这些新盘由于地价不低，主力户型都做到了120㎡、140㎡，改善属性也相对较浓。

其他板块，近期鼓楼滨江桃园世纪和河西中东原印长江相继公开，两者无论是户型还是定位都极为接近，也都传出4.5万元/㎡的放风价格。另外，下半年河西还会迎来包括佳兆业在内的一批楼盘推新。鼓楼滨江直面河西中，将成为今年下半年南京楼市的一大看点。

高价地扎堆上市 “金九银十”仍难突破限价

据不完全统计，除了老盘继续推新，今年“金九银十”开始，下半年南京还将有近40家纯新盘扎堆上市，不过除了少量都市圈地块以及个别拿地较早的项目外，下半年上市的纯新盘项目地价都已突破万元，其中江浦、仙林、城北、城南等地块的地价

大多在2万元/㎡以上，城北迈皋桥的星河天赋地价更是高达30006元/㎡……高价地扎堆上市，今年“金九银十”，南京房价又要“上天”了？

近期记者以购房人身份接连走访了江北银城颐居·悦见山、金隅·紫京叠院、金地保利·悦风华、江宁九龙湖五矿澜悦方山、葛洲坝融创紫郡府等项目，记者了解到这些项目首开均以叠加户型为主，虽然部分售楼处置业顾问表示具体价格暂未确定，但突破限价，置业顾问均表示不太可能，“可能会无限接近限价吧！”

除此以外，在江北另一家近期开盘的项目售楼处，一位案场经理也告诉记者：“现在新盘虽然拿地价高，但同质化同样也很严重，就拿江北来说，上半年开了10多个盘，真正卖光的也就一两个，这种环境下，没几把刷子，开发商也卖不出高价。”

南京市物价局一位工作人员表示：2016年以来，南京楼市持续调控，无论是新项目还是老项目，价格都需要经过严格审核，老项目不让涨，新项目对比周边定价。调控政策不放松，新房房价想突破可能性并不大。

租赁市场呈现三大趋势

近日，戴德梁行发布关于中国租赁市场的调查报告。报告显示，目前中国的租赁市场呈现出三大趋势：一、压低租赁住房用地价格，引入资产证券化，解决住宅租赁企业融资问题；二、鼓励国企涉足、培育龙头企业以及提高运营水准；三、长效机制制度且长，短期效应不宜夸大。

具体来说，不同于建完出售回流现金的方式，企业涉足租赁性住房开发运营必然面临融资问题，除开发建设期政府、银行

的金融支持外，REITs将成为关键的融资渠道，尽管我国已有不少类REITs的探索，真正意义的REITs市场依然未放开。而另一个关键性问题则是现阶段普遍较低的住宅租金回报率还难以为REITs发展提供支撑：在我国大多数重点城市，租金回报率往往不足2%，与国际上5%左右的平均水平相差甚远。不过租金水平也因项目及地段而有较大差异，安居客、58同城、赶集网数据显示，南京新街口一套20㎡左右

的长租公寓也能达到6000-7000元/月的租金高位。在运营主体方面，我国现有的专业租赁运营机构市场渗透率还很低，而租赁市场的快速发展离不开龙头企业的带动。在政策方面，预计接下来上升到法律法规层面的设计和各类具体的规范措施将会在中央和各地陆续出台，相应的土地供应支持、金融环境打造等也会逐步得到落实，最终形成新型的住房供应体系。

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊

2016年下半年，随着全国房地产市场掀起调控大潮，限购、限贷、限价、限售的“四限”新政将住宅市场严格控制住，一部分投资人群的转移使得公寓市场呈现出明显的上升趋势。随着调控的逐渐深入，楼市渐趋平稳，今年以来，公寓市场分化越来越明显，部分板块风光不再。

现代快报/ZAKER南京见习记者 纪彦君

南京公寓两极分化趋势明显

同板块不同“命” 南京公寓两极分化趋势明显

根据南京网上房地产数据统计，2015年，南京全年累计卖出公寓50亿；2016年，公寓销售额达到124亿，同比翻了一番。2017年3月，随着全国商办政策加码，南京也出台新规，明确要求酒店式公寓的层高限制从4.8米降至3.6米，挑高型产品也因此再“火”一把，包括万科星荟、云树公馆、宝隆时代广场、星悦城在内的城南、江北诸多板块纷纷推出4.8米挑高公寓，其中上下相对独立的双钥匙产品更是一夜之间红遍南京城，全年公寓累计销售额达到213亿元。

今年以来，南京公寓两极分化的趋势愈发明显，有楼盘半年内清盘，也有楼盘自去年领取全部销许仅卖出五成。据记者统计，当下，南京主城区各大板块均有公寓在售，主要分布在城南、江宁及江北三大板块，城中、河西板块则相对较少，且

价格基本突破3万/㎡，直逼住宅售价，因而销售状况也不如其他三大主力出货板块。

以江北为例，地处地铁三号线星火路站旁的龙湖北宸星座，开盘仅半年时间就已清盘，从南京网上房地产数据来看，入网的1674套公寓中，目前成交1408套，认购266套，可售0套。相比龙湖北宸星座令人瞩目的销售成绩，浦口板块的宝隆时代广场，显然逊色得多。网上房地产数据显示，项目已于去年领取全部楼栋销许，入网2599套，目前可售房源1435套，实际去化率55%，仅超过总房源的一半左右。

再看江宁板块，作为住宅供货大户，板块内在售公寓屈指可数，仅正方新城绿地理想城和方山大学城中粮悦天地两大项目在售。截至目前，中粮悦天地卖出约五成，绿地理想城卖出近九成，同样冷热不均。

租金最高超过1万/月 南部新城成南京公寓领头兵

三大板块中，城南的南部新城板块由于住宅房源稀缺，40年产权的公寓产品占据大半市场。均价2.2万-3万元/㎡不等的小户型公寓，总价150万以内即可拿下，获得了不少现阶段资金短缺的自住型购房者和投资客青睐。据统计，目前区域内有包括万科星荟、证大喜马拉雅、云树公馆、MIX悦享家、复地宴南都等在内的多家公寓在售，周边南京南站区位利好的加持，更是让不少投资客看到未来发展前景，各大项目的整体去化情况也排在三大板块前列。

作为不限购不限贷的投资属性产品，公寓的自住客群还是相对较少，特别是在拥有交通和人流优势的南部新城，更是以投资客为主。以证大喜马

拉雅为例，根据记者现场了解，租金为3500-10000元/月不等。其中，40-60㎡的精装户型租金为4500-6500元/月，80-100㎡的平层户型租金为7800-8500元/月，挑高户型租金则为10000元/月以上。58同城、赶集网、安居客等网站数据也显示如此。不过，南站附近的一家中介告诉记者，最好出租的是小户型单室套，客群主要来自软件谷和在南站附近上班的年轻人，租金回报率相对较高。

另外，双钥匙产品由于上下可独立出租，也受到不少投资者的青睐。在万科星荟前期已交付的公寓发现，有不少业主直接买下一整层并交给托管公司，装修成连锁酒店形式，以短租模式或日租房进行出租。

市场良莠不齐 买房人主要看重地段

对于各板块销售呈现差异化的情况，一位市场人士表示，公寓市场良莠不齐，一个产品卖得好不好，与它的产品质量、租金、品牌、物业、地段、价格等多种因素有关。

实际上，公寓的购买力主要集中在两类人群：一类是自住型，因买不到住宅而转投公寓或现阶段资金紧缺的购房者，另一类则是想要进行不动产投资却“被限购”的人群。

这两类购房者最看重的还是公寓产品的地段，“南部新城占据亚洲第一大高铁站的红利，交通发展迅速，这里的公寓既容易出租，租金回报率也更高，自然受到欢迎。”有买房人表示。

除此之外，一位中介人士告诉记者，地铁口的公寓相对距离较远的项目更受欢迎，这也可以在一定程度上解释江北板块去化差异化的现象。