



南京多个小区“抱团涨价”，结果如何？

2018年是十三五规划的承启之年，今年以来，南京城建步伐大大加快，地铁、商业、医疗、教育等配套先后动工，各个板块迎来多重利好。伴随着城市规划的不断成熟，南京二手房市场开始躁动，尤其是部分新兴板块的二手房市场越发不平静，多个小区成立“小区委员会”，出现“二手房指导价”，这些业主开始希望通过抱团“保卫”小区房价……

现代快报/ZAKER南京记者 姜彬彬



1-8月溧水住宅成交量下滑46%

9月以来，溧水板块仅有万达广场与亚东同城逸境·九筑两个项目开盘。而从1-8月溧水区域成交成绩来看，板块共成交3482套房源，同比下滑幅度达到46%。

现代快报/ZAKER南京记者 陆丹丹

1-8月住宅成交同比下滑46%

根据中国指数学院数据统计，今年1-8月，溧水区共成交3482套住宅，同比去年6472套的成交量下滑46%。从成交数据来看，销售前三名的月份分别是7月份（1009套）、6月份（620套）以及1月份（596套）。

据了解，溧水万达广场与亚东同城逸境·九筑住宅项目已经全部售罄。本月有加推计划的是花样年家天下，面积段103-167㎡，均价11964元/㎡，精装修交付。“200多套精装房源，跟8月份加推的面积段差不多。”该项目置业顾问对记者表示。据悉，目前登记购房的人还不是很多，前一批房源还有一些大户型135㎡未售罄。除此以外，远洋万和四季也已经领取销许，计划近期开盘。溧水建设·央誉则预计年底会首开。

溧水在售项目呈冷热不均

从58同城、赶集网、安居客上来看，溧水区域在售住宅项目少了很多，溧水万达广场、碧桂园秦淮世家、亚东同城逸境等项目都没有住宅可售。“去年我们40-80平米的商铺，均价在12000元/平方米-13000元/平方米，今年没有商铺对外出售，要到明年才能有商铺可售。”亚东同城逸境销售置业对记者表示。

从目前溧水商铺成交量来看，各个项目推出的商铺比较受欢迎。“随着大量品牌房企进驻溧水，住宅项目较多，底商体量也较多。”业内人士表示，对于经营门槛和投资门槛都相对较低的溧水底商，将成为不少人的投资需求。业内人士分析，溧水有些项目属于“细水长流”，项目销售时间会拉得很长，有些不温不火。

购房人置业需求发生转变

从在售项目情况来看，加上政府目前的限价政策，或许会导致板块可售的住宅项目量变少。从目前溧水区域可售住宅产品来看，品牌项目主要有远洋万和四季、颐居朗诗紫熙府与建发·央誉等。据相关负责人介绍，目前来自本地溧水区域有购房需求的人非常多，但是来自于南京市市区购买的人群数量却在下降，这也表明目前购房人的置业需求正在发生变化。

奥体挂牌价暴增 多个小区抱团涨价

今年年初，建邺区雨润国际广场二手房挂牌均价突然大涨24.97%，从去年年底的3.75万元/㎡左右涨至5.18万元/㎡。此后，南京多个小区纷纷效仿，4月，江北明发滨江新城业主联合拟定意见书，要求业主在原房价基础上抬高1万元/㎡左右出售二手房。

在此之后，南京多个小区纷纷效仿，城南赛虹桥区域的中南锦苑多个业主将二手房价格调整到5万元/㎡以上；江北新区楼盘保利西江月的业主呼吁二手房毛坯价3.5万元/㎡；借着抖音网红桥的热度，龙湖春江郦城业主甚至还成立了自己的自媒体账号“龙湾传媒”，统一发声倡导报价4.5万元/㎡；城东麒麟新盘熙悦上市前夕，临近小区中南世纪雅苑业主倡议将本小区二手房价从2.5万元/㎡上调至3.3万元/㎡，保证新盘顺利开盘，实现互利互惠……

仅有一盘“C”位出道“抱团”小区多以失败告终

据不完全统计，截至目前，今年传出“二手房指导价”“抱团涨价”的小区已经多达13家，覆盖河西奥体、江浦、核心区、赛虹桥、燕子矶、麒麟、板桥、六合等各个区域。但随着时间推移，热度过去之后，这些“抱团涨价”的小区，现在的真实房价又如何呢？

近日，记者先后走访了城南、江浦、奥体、麒麟等多个板块。相比6月中南锦苑多个业主将二手房价格上调至5万元/㎡以上，如今该小区二手房挂牌价

全部在3.5万元/㎡左右。对于那些挂出5万/㎡的房源，附近一家二手房中介称那只是业主的一厢情愿，“这边的二手房就没有高于4万元/㎡的”。

同样，在麒麟附近的中南世纪雅苑，业主一度喊出要将二手房价整体上调，与新盘实现互利互惠。如今新盘顺利开盘多次，但该项目二手房成交均价却始终维持在2.2万-2.6万元/㎡之间。德佑二手房中海店的一位销售人员表示，世纪雅苑二手房价格基本稳定，但由于不满两年，

税费一定程度上也会制约房价上涨。不过，也并非所有的“抱团涨价”都以失败告终，雨润国际广场就是例外。365二手房挂牌价格曲线显示，今年以来，雨润国际广场二手房价格急剧攀升，从原先的3.75万元/㎡三个月连涨至5.6万元/㎡，随后则始终保持在5.4万-5.6万元/㎡之间。链家万科光明城市门店的销售人员告诉记者，雨润目前已经没有低于5万的房子了。不只是房价，就连该小区的租金，如今也一下子涨了1000元/月。

业内：二手房价格由市场决定

根据58同城、安居客、赶集网数据，以及实地走访，通过与二手房中介的交谈，现代快报记者了解到，上述大部分小区业主的“抱团涨价”结果似乎并不理想，甚至有部分小区由于

受到楼市调控政策以及近段时间来新盘大量上市的影响，价格还出现了小幅下降的现象或趋势。一位多年从事二手房交易工作的业内人士表示，二手房价格从来就是由市场决定，

真正决定二手房房价的是成交价而不是挂牌价。南京今年二手房成交量总体一直下滑，在这种环境下，想要让二手房价格实现大涨，只能是一厢情愿而已。

“金九”期间南京多盘冷清收官

南京楼市的“金九”终于迎来尾声，尽管本月有多盘领取销许上市，涵盖江北、鼓楼滨江、江北等多个区域，但各家开盘数据却是参差不齐，部分楼盘的销售数据都可以用“惨淡”来形容。有业内人士还爆料，本月初南京江北某纯新盘首开当日，推出300余套新房，但截至当晚开盘结束，现场只有46套房子被签约，去化率连两成都不到。事实上，这样的例子在“金九”期间并不在少数。

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜

市场 多项目9月集中开盘 销售数据冷清收场

9月21日晚，城北电建中储泛悦广场开盘，据知情人士透露，由于前期蓄水情况一般，开发商采用的是平推方式开盘，但当晚前来认购签约的意向客户数量非常之少，可以用冷清来形容。截至9月26日下午5:30，根据南京市网上房地产数据，该盘

此次加推128套房源“成交+认购数据”依旧为0。

而位于江北的悦风华项目，于本月初也推出了一批叠墅项目，截至目前，南京市网上房地产显示，322套入网房源中，仅有不到50套显示被认购。9月26日下午，据案场置业顾问透露，已认购房源中，小户型占到了绝大多数，130、140㎡的大户型目前仍有很大挑选空间。

除了销售遇冷，市场上也有开发商推出了不同程度的优惠

举措来刺激销售，自8月底五矿江宁项目推出市场久违的“开盘当天认购一次性减免20000元”的优惠后。9月以来，江北嘉恒有山率先推出了一批特价房源，而“一成首付”也纷纷在六合、宝华等都市圈板块重现。此外，各种“老带新”“推荐营销”等变相优惠活动，也纷纷在各种新老项目中活跃起来。

分析 楼市进入短期下调阶段 货量高板块最先受影响

“摇号盘变少，平推盘变多”，9月以来尽管南京销售成绩不理想的楼盘不占少数，但也有部分楼盘交出了令人满意的答卷，蓝光黑钻公馆、中冶盛世滨江、电建洛悦府、扬子江金茂悦等，几乎都取得了开盘当日去化7成以上的成绩。

“现在楼市已经处于一个短

期下行的调控阶段，这也是市场买卖双方的一个共识。去化速度放缓、优惠变多的现象，将会最先集中在新房库存量大的板块。而对于板块囤货较少的区域，例如鼓楼滨江，影响则会少很多。”南京一家房企销售负责人告诉记者。从58同城、安居客、赶集网等网站上来看，鼓楼滨江板块的囤货确实也比较少。

该负责人还表示，未来楼市的情况依旧不明朗，预计应该会有不少开发商选择在年底之前抢跑，但去化结果很大程度上还会与自身产品相挂钩，对于一些品牌较弱的项目来说，市场依旧不容乐观。

截至发稿前，记者从南京市网上房地产了解到，绿城深蓝、银城旭辉云台天境、远洋万和四季、贝克湾等多家楼盘都在9月最后一周陆续拿到了销许，预计都会在“十一”黄金周期间开盘上市。