



宝华房子卖不动了?

降价1000元/m²难出手 前期购房者表示被套牢



视觉中国 供图

自2017年3月22日限购政策出台以来,宝华一直都是南京都市圈房价的风向标之一。去年下半年以来,几大品牌开发商的新项目相继入市,但板块房价却未能再有明显涨幅。特别是今年区域内多家在售楼盘推出低首付、降价等促销手段后,不少前期在宝华置业的购房者纷纷表示,自己被“套牢”了。

现代快报+/ZAKER南京记者 马文煜

现状 去年近1.4万元/m²购入宝华,今年1.3万元/m²难出手

市民胡先生告诉记者,去年3月初,他购买了宝华一个新盘的房源,均价约1.38万/m²,用于投资。今年11月初新房交付后,他向当地中介打探二手房报价,得到的答复是:目前区域内配套最成熟的恒大雅苑的二手房市场报价仅1.4万元/m²左右,而像仙林悦城、仙林国际等房龄久一点的小区,成交价基本都在1.2~1.3万元/m²之间。

“去年买房时,本来是预估

今年宝华能破2万元/m²的。现在房子刚拿到手,还没有满两年,就算以1.3万元/m²的价格卖出去,加上税费,应该都不会有人接手。”

“被套牢了”是目前很多在宝华置业投资客的第一想法。很多前期在招商依云尚城、远洋心里等小区购房的南京市民告诉记者,他们几乎都是在1~1.3万元的价格入手的新房,但按照最近一段市场行情来看,能保持不亏本把房子卖

掉就已经不错了。

宝华当地一家渠道公司负责人告诉记者,宝华二手房市场遇冷除了受调控影响,新的高端项目以低价入市,也是造成二手房价格难涨的原因之一。

“最近宝华这里又公开了一个新楼盘,精装修带空调带地暖,市场报价才1.4万元/m²,相较目前很多未两年且是毛坯状态的二手房来说,竞争力实在是太大了。”

“金九银十”创4年来最冷 南京楼市日光不再

今年以来,楼市风向明显发生变化,特别是从今年下半年开始,各地房地产市场明显转冷,多个城市成交量均呈现下跌态势。在这样的市场环境下,今年南京9、10月份的新房成交量也格外惨淡,成为近4年来最冷“金九银十”。

现代快报+/ZAKER南京记者 纪彦君

9、10月份南京楼市成交量大幅下滑

据南京网上房地产数据统计,今年“金九银十”期间,南京楼市成交量大幅下滑。而自2016年9月南京楼市开启限购新政以来,历年来“金九银十”新房成交量均未能赶超2015年,而今年的9、10月份,南京楼市仅成交8212套新房,与2015年21742套的新房成交量相比,下降了62%,因此,今年“金九银十”也成为近4年来最冷“金九银十”。

根据统计数据,今年9月南京楼市共成交3981套新房,仅为2017年的一半左右,更不要说与2015、2016年1万套以上的成交数据相比,是4年以来的最低值。进入10月之后,各大楼盘开始发力,新房成交量略有提升,但仅以微弱的优势领先于2017年,2015-2016年依然无法撼动。

74盘推新仅16盘售罄 南京楼市日光不再

据安居客统计,“金九银十”期间,南京楼市共有74家楼盘集中推新,其中9月共43盘开盘,推出11935套房源;10月31盘开盘,推出7243套房源。而在这74盘近2万套房源的上市量中,根据网上房地产数据,目前已完成网签工作的仅有复地宴南都、扬子江金茂悦、南京万达茂等16家,除此之外,还有近30家项目在九成左右,其余楼盘去化在三成到五成不等。

实际上,2017年及以前,房地产市场一直呈现上涨态势,购房者的热情也相对较高,“逢开盘必售罄”一度成为平常。而随着市场行情的持续转冷,南京楼市已经出现

明显的两极分化,甚至除了都市圈以外,两江板块也开始出现一成首付的现象。刚刚开盘的保利云禧推出首付一成的活动,开盘当日还可享99折优惠,除此之外,金地保利悦风华、荣盛鹭岛荣府也纷纷推出一成首付的优惠,由此也可以看出南京楼市遇冷,非热门板块的房子再也不像从前一样好卖了。

开盘潮还将持续 45盘预计年内入市

在接下来的两个月里,南京楼市预计还将有45家楼盘集中上市,其中现房销售项目颇受购房者关注。随着土拍新政的出台,南京土地市场全面推行“竞自持面积”,取消“现房销售”。当前,南京房地产市场成功拍出的现房销售地块多达67块,其中两江板块以44幅现房销售地块占据大半壁江山。据统计,67幅地块中,7个项目已成功上市,年内还有弘阳燕澜七缙、荣盛锦绣澜山、保利荣盛合悦等14家楼盘有上市计划。

纯新项目中,江宁板块仍然是出货主力,占据其中7席。这其中,九龙湖板块的五矿澜悦栖原、葛洲坝融创紫郡府、银城旭辉铂悦源墅主打洋房及叠墅产品偏向改善客群,总价相对较高。而青龙山新城和青龙地铁小镇作为刚需板块,刚刚开盘的融侨观澜、东城金茂悦二期、招商正荣东望府都有70-90m²的小户型可供选择。

除此之外,限价老盘仍是不少购房者的首选。作为全南京新房二手房倒挂最严重的板块之一,河西热度持续高涨,绿地华侨城海珀滨江、升龙天汇以及纯新盘东原印长江均有上市计划,佳兆业城市广场则已推出收官房源。

河西南迎开盘潮 年底前预计超900套房源上市

继11月12日佳兆业城市广场推出收官房源后,河西南板块也将迎来新一轮的开盘潮。包括升龙天汇、绿地华侨城海珀滨江以及纯新盘鱼嘴金茂悦,预计年底前河西南将有5家楼盘推出超900套房源。

现代快报+/ZAKER南京 实习生 胡培莲 记者 杜磊

比较 中介:仙林湖都没涨一分,宝华就更不要说了

据记者走访,与相邻的南京仙林湖区域,目前二手房市场行情约在3.2万元/m²左右。当地一家中介告诉记者,近年来从市场规律来看,宝华和仙林湖的房价基本都保持在1:2的关系,即仙林湖的二手房如果能卖到4万,那宝华就能卖到2万。但去年以来,仙林湖当

地的房价也几乎没怎么涨,所以宝华的市场行情也可想而知。

“宝华与仙林湖的客群很多都来自南京刚需及仙林当地的改善客群,所以房价一直有着联动关系。但事实上,今年以来仙林湖的房价几乎都没怎么动,二手房3.2万元/m²的均价

已经维持了有近两年了。”

该中介还表示,由于新房限价的关系,例如前段时间高科荣境最后一批新房以不到3万元/m²的价格入市,与二手房形成一定倒挂,加上融信世纪东方尚未开盘,大家的关注点仍在新房上,仙林湖与宝华的二手房市场必然会遇冷。

开发商 市场已向改善转变,有信心明年出现反弹

在调查中,记者也采访了宝华当地一家楼盘的开发商销售负责人,对方表示,尽管目前宝华当地市场遇冷,但从他们获取的市场数据来看,高端项目、洋房类项目所受的影响还是比较小的。例如板块内的部分洋房、别墅小区,价格二手房基本都能维持在1.7~2万元/m²左右,尽管出货量比

较少,价格仍比较坚挺。

“目前在宝华当地打出降价促销的楼盘,我们相信大部分原因还是基于年底翘尾,开发商急于冲任务、冲回款等。以我们项目为例,因为主打的是高端改善产品,今年以来从未下调过销售价格。”

该负责人同时表示,宝华作为南京的“东大门”,不仅位

置上毗邻南京,未来的定位更是是宁镇扬一体化的中心,现如今这里已经从原先的刚需板块,开始向改善板块进行转变,品质好、定位稀缺的楼盘仍有很大的市场空间。

“加上这里拥有产业作为支持,涵盖近40万新进入口的支撑,我们有信心市场将会在明年出现反弹。”

佳兆业已开盘 年内或上市900余套新房

值得注意的是,佳兆业城市广场目前已推出收官房源,销许均价与前期持平,仍为3.5万元/m²。据悉,此次一共推出291套(4套人才房)精装房源,面积86-192m²不等。共吸引了6403组购房人参与摇号,中签率仅为4.48%。

此外,板块内的绿地华侨城海珀滨江也传出将加推二期4栋住宅(不足400套)的消息,户型面积为125-220m²。据了解,此次加推中的220m²江景大平层为第一次推出。升龙天汇预计也将在年底前上市,加推3栋楼200余套房源,面积为90-150m²。如果鱼嘴金茂悦也能在年底前上市的话,则年内板块将迎来超过900套新房源。

新旧房源价差大 二手房市场有所回落

综合安居客、58同城、赶集网数据统计(2018年1-10月份),佳兆业城市广场二手房成交量超18套,位列河西南二手房成交量排名第二,第一位是五矿崇文金城27套。已于2017年年底交付的佳兆业城市广场一期当初开盘的折后均价为2.5万元/m²,而即将开盘的三期最后一批房源均价3.5万/m²,二手房均价5万,价格倒挂1.5-2.5万/m²。记者了解到,佳兆业城市广场最新房源报价在5-5.34万元/m²左右。

尽管新房二手房价之间有着较大的差价,但随着新房大量入市,二手房市场已经出现一些低迷的迹象。比起多花资金入手二手房,购房人更愿意在新房市场碰碰运气。