



11月以来,各大板块推盘速度开始加快,土地市场也进入年末“冲刺”阶段。11月17日,南京国土局挂出8幅地块,11月27、28两日,又分别挂出5幅和6幅地块,这些土地将于年末集中开拍,南京土地市场也将迎来本年度最后一轮高峰期。

现代快报+/ZAKER南京记者 纪彦君

年末南京迎拍地潮 30余幅土地公开出让

覆盖主城八大板块 32幅土地公开出让

11月17日,南京国土局发布2018年宁出第10号出让公告,城北、仙林、江宁、江北四大板块的8幅土地将公开出让;11月27日,南京国土局再次挂出包括江宁、城中、城东三大板块在内的5幅土地;11月28日,城东、江宁两大板块再有6幅地块挂牌出让,至此,短短10多天的时间已有3批次共19幅地块待出让,将分别于12月18日、27日及28日开拍。

除此之外,昨日,江北已有G10、G11两幅地块成功出让,分别被扬子国资和建信拿下,同时也打响了年末拍地潮的第一枪。作为自2015年江北国家级新区批复设立以来就少有土地出让的区域,江北核心区G10地块的成功出让对区域的发展来说有着特别的意义,未来

将建成2栋300米以上的摩天大楼、不低于4万㎡的五星级酒店、不小于10万㎡的集中式商业,为江北核心区的新金融中心一期项目。

今日,南京迎来第二轮拍地潮,河西、城中、城南共3幅地块公开出让,均为商办混合用地及配套类用地,本应在本轮土拍中亮相的城中G49地块因故终止出让。加上12月5日江北新区即将开拍的8幅租赁用地,此轮拍地潮共将出让32幅土地,其中涉宅地块达到12幅。

土地市场频繁遇冷 竞买要求调整或促进拿地

虽然年末迎来了拍地高潮,但实际上,自2017年下半年以来,全国地价就已开始回落,到了2018年,土地市场已有明显降温的迹象。

从南京土地市场来看,1-10月,不包括溧水、高淳在内,南京已进行了15场土拍,共成交49幅土

地,其中涉宅地块仅为15幅,且无一达到最高限价,不少地块更是以底价成交,泡沫较多的城南铁心桥以及江北部分板块,地价也从“2”字头重新回归“1”字头。

除此之外,由于楼市严格调控,市场逐渐趋冷,房企拿地意愿也开始下降,1-10月,南京共有1幅土地流拍,5幅土地终止出让,手握高价地的开发商资金压力更是倍增。

由此,值得一提的是,在11月17日发布的宁出第10号出让公告中,南京国土局对新挂出的6幅宅地的竞买要求作出3个调整:竞买保证金比例降低,此前需为起拍总价的5成;不再要求竞买人具备房地产三级及以上的开发资质;不再限制一个竞买人只能拿一块住宅或商住用途的地块。市场人士认为,这些变化对于后续房企在土地拍卖中的参与程度或将有一定的刺激及促进作用。

幸福跑出“趣”,快乐伴我行

——苏宁物业健康快乐亲子跑圆满举行



2018年11月24日,苏宁物业幸福跑出“趣”健康快乐亲子跑活动在浦口某生态园燃情开跑,近千名苏宁业主共同渲染出2.5公里的橙色霞彩。

幸福跑出“趣”健康快乐亲子跑活动是一场以“幸福、健康、亲子”为主题的非商业性、非竞技类全民健身活动。冬日暖阳下,乐跑者们在动感舞台秀、跑前热身操的调动下,个个情绪高涨、热血沸腾。大家身着苏宁物业精心准备的橙色运动T恤,随着发令声,争先冲上赛道,快乐起跑。幼童们的蹒跚蛇形跑,小选手们的争先恐后跑,家长们的背包递水跑,老人们的紧推宝宝车跑,赛道上处处

欢笑。小选手们顺利完成了自己的首个“马拉松”,骄傲地挂上一枚由苏宁物业制作的珍贵的完赛奖牌和获奖证书。橙色的热流,感染了每位业主,大家享受着运动的快感,拉近了彼此的距离,收获了无限的快乐……

苏宁物业始终坚持苏宁环球集团“承担社会责任,努力回馈社会”的宗旨,秉承“以邻为伴、与邻为善、守望相助、和谐共生”的社区建设重要指示,在服务的小区策划组织丰富多样的主题社区文化活动,营造守望相助、感恩相伴、和谐共生的社区氛围,使业主获得幸福生活的体验。

通讯员 李毅

久违了!燕子矶524套新房今天开售

仁恒、金科、佳兆业三大纯新盘预计明年上市,今年板块“存货”已见底

久未有动作的南京燕子矶板块,在今年11月最后一天登上南京楼市的头条,板块纯新盘中海燕矶听潮一次性加推524套新房,再度成为了市场焦点。据现代快报记者统计,此次加推房源的数量与货值,在今年整个楼市中都属罕见。截至发稿前,从南京市公证处获悉,本次开盘共有1089组购房人参与摇号,中签率确定为48.1%。

现代快报+/ZAKER南京记者 马文煜

年末抢跑

524套纯新房入市 货值高达16亿

据中海燕矶听潮项目销售负责人介绍,本次项目加推的524套房源均为精装修交付,销许均价折合约2.84万/㎡,户型面积区间为102-128㎡,整体货值达到了约16亿。

“截止到29日中午,从南京市公证处获得的消息,本次参加认筹摇号的客户数量达到了1100人左右,中签率还是比较高的。”该负责人还表示,从认筹客户情况来看,地缘性的自住客群占到了绝大多数。

“燕子矶乃至城北区域今年以来的新房上市量就比较少,地缘性自住客群的需求一直被压抑,此次开盘一定程度上会稀释当地的购房需求。当然,此次大批量加推,也有出于开发商方面冲刺年底任务、回款的考量。”

从2.84万元/㎡的审批价格来看,中海燕矶听潮与板块前期在售的融创玉兰公馆、保利国际社区等项目价格几乎持平,参与摇号的刘女士也告诉记者,这个价格对于整个板块来说其实没有什么涨幅,在限价环境下,短期的投资空间已经非常小了,加上是精装修交付,身边大部分人都是看中了燕子矶当地的学区配套而选择自住的。

库存不足

三大新项目预计明年三四季度上市

据记者统计,今年燕子矶板块之所以表现低调,也与区域库存一直处于低位有关。

今年10月,板块热盘保利国际社区有过一次近300套的加推后,目前项目只剩下1幢楼的体量。此外,电建海赋尚城只剩下1幢楼的体量,金浦紫御东方还剩下4幢楼未上市,板块整体库存预估不超过1000套,且截至目前,上述开发商均未对外透露加推计划。

区域内一直以来备受关注的“仁恒、金科、佳兆业”三大纯

新盘项目,均为现房销售项目,预计开盘时间都将会在明年下半年。

“目前燕子矶有存货的开发商并不多,中海这次开盘无疑会成为预判燕子矶明年上半年市场的一个风向标,目前板块二手房均价约在3-3.5万元/㎡,倒挂还是存在的,但没有河西那么显著,加上三大新项目都是现房销售,明年大部分时间燕子矶都会处于货源紧张的状态。”区域内一家中介负责人告诉记者。

投资建议

比价优势明显,优先考虑中小户型

“燕子矶板块虽然区位上属主城,但配套上相对独立,开发时间也比较晚,相对于同属城北板块的红山、迈皋桥等区域,优势主要还是集中在通勤距离与价格上。”一位南京地产界业内人士表示。

对方同时建议,限价环境

下,未来短期的投资空间确实并不明显,但燕子矶板块的配套优势在近一年来有了显著提高,特别是南外人驻带来的教育配套升级,将会成为未来最具价值的投资点,所以无论是自住还是投资,优先选择中小户型的新房是最具性价比的。

讯息

房企吹响年终冲刺号角 近万套房源年底前上市

南京楼市年末冲刺的号角已经响起,根据包括证大、中海、东原等南京多家房企目前对外宣布节点统计,截止到2018年底,市场预计将有近万套房源将在12月份集中上市,涵盖近20家房企约30多个项目。

河西:6大项目集中上市,限价4.5万元/㎡

据统计,从11月下旬开始,河西板块已经提前进入了集中上市期,包括东原印长江、紫鑫中华广场·紫晖、升龙天汇、绿地华侨城海珀滨江、华新城等共6家热点项目纷纷对外公布开盘节点。其中绿地华侨城海珀滨江与东原印长江目前已经拿到销许,价格依然被限定在、并定于今天开盘,从南京市公证处发布数据来看,两家楼盘的中签率均在20%以下。

纯新盘东原印长江项目销售人员表示,他们此次首开就推出了277套新房,均价4.5万元以内,户型区间段为125-205㎡,精装修交付,尽管要求8成首付,但也吸引到了上千组购房人参与认筹。

“因为限价依然存在,此次集中开盘对于市场可以说是一次福利,河西板块的出货量一直都比较少,河西中部、奥体板块的二手房价格已经稳定在6万元以上,此次开盘对于投资者来说是个人手的好时机,”河西一家中介负责人表示。

“两江”再成主力,纯新盘扎堆上市

作为江宁、江北两大主力板块,今年年末的冲刺期也吸引了近30家项目的参与。

就江宁板块而言,五矿澜悦栖原、银城旭辉铂悦源墅、葛洲坝融创紫郡府、红豆香江华庭等纯新盘,也纷纷计划在近期上市。其中江北纯新盘金辉白马云著已对外公布,预计12月首开2栋楼,户型面积段约89-114㎡。

而在江北方面,选择在年末上市的新盘数量达到了6个,中海原山预计最快也将在12月首开。悦风华预计也将在12月首开,一次性推出300多套高层房源。加上万科和昌金域东方、金基九月森林等两江传统热门项目在售楼,供购房人选择的将会变得很大。

业内人士表示,年末都是房企传统的冲刺期,受到集团任务考核与回款压力等因素,推盘节奏将会加快,而到了明年一月份后,受年末翘尾因素影响,市场将会出现至少一个季度的平淡期,选择在此时抢跑,对于购房者来说也是一次“捡漏”的好时机。

通讯员 李毅