

城东单价差距大, 江宁房价两极分化, 河西城南涨声多

66家在售楼盘 有30家没涨价

楼市“金三银四”后,5月份是“金”是“银”?房价会不会涨?昨天南京某房产网站统计了66家在售楼盘房价的涨跌情况,其中有36家楼盘“涨价”,只有11家楼盘“降价”,其余的基本没变动。

不过,多数业内人士认为,涨价的楼盘虽然比较多,但毕竟还有近一半的楼盘没有涨价,从诸多因素来看,“房价想彻底涨上去并不容易”。

■本版撰文:快报记者 尹晓波

城中: 房价涨跌均衡

“我们统计了66家楼盘今年以来的房价涨跌情况,主要是给买房人提供个参考。”昨天公布房价涨跌报告的房产网站相关人士表示,所统计的66个楼盘分城中、河西、城东、城南、城北、江宁、江北7个片区。房价的上涨或下降,在某个片区并不是很集中,都是涨与不涨并存,例如城中心中的12家楼盘,涨价的有4家,下跌的有4家,另外4个楼盘既没涨也没跌。

记者注意到,城中涨价的4家楼盘分别为天正湖滨、金陵尚府、中海·凯旋门和锦盈大厦,其中天正湖滨在年初售卖13800元/㎡的限时特价房后,目前均价已经回升到15000元/㎡左右。而金陵尚府去年底开盘推出的房价是8900元/㎡起(均价10000~11500元/㎡),目前均价已蹿至12000元/㎡左右。

在房价有跌迹的4家楼盘中,金鼎湾花园目前的平均售价在18081元/㎡,之前单价超过2万元;观城均价14500元/㎡左右,之前售价在16000元/㎡以上。

城东: 单价差距两三千

“涨价厉害的,单价涨了1000多元,而跌的也有这么多。”这份调查报告显示,城东的钟山晶典楼盘经过去年销售近乎停滞不前的情况下,今年3月,打出6090元/㎡

的起售价,均价8500元/㎡,而目前成交的住宅均价为7278元/㎡。

在城东同一区域的住宅类楼盘中,房价也有很大差别:紫金·上林苑均价9569元/㎡,鸿意星城6523元/㎡,紫气钟山7028元/㎡。相关人士表示,有些楼盘虽然同处于一个区域,但因为楼盘的定位、地段的优劣,依然存在一个被市场接受的“弹性系数”,房价在单价中出现两三千的差异不足为怪。

河西城南: 跌价楼盘不多

这份调查报告统计了河西8家在售楼盘,除了滨江奥体城几十套尾盘售价不到8000元/㎡之外,其他楼盘的房价都有所上涨,尤其是金地·名京为代表,该楼盘低开高走,从首次开盘13000元/㎡左右,之后加推房源,每次都有200~500元/㎡的涨幅,目前均价已在14500元/㎡左右,而日前在房展会上也“放风”,近日推出的房源单价要有1000元左右的涨幅,从开盘到现在,单价上涨接近2000元/㎡。

城南的楼盘更是如此。雅居乐花园从今年1月1日起开始上调价格,据说5月4日还要涨价,先后涨了有4次之多,从去年的11000元/㎡左右,目前销售均价已接近13000元/㎡,涨幅也接近2000元/㎡。同样,君悦湖滨楼盘在去年11月8日开

盘8800元/㎡之后,目前新开的房源售价在9200元/㎡左右。

业内人士认为,如果一个区域上市的房源量短期内改变不大,那房价就可能走高。

江宁: 房价“两极分化”

“两江板块”历来撑起了南京楼市的“半壁江山”,其中江宁房价跳水的跳水、攀高的攀高,出现了“两极分化”现象;江北的房价在取消优惠之后,微有上涨。

调查显示,一方面是江宁的东山、大学城、九龙湖等片区的不少楼盘纷纷“跳水”,价格基本在4200~5500元/㎡之间;另一方面是江宁的岔路口、百家湖、将军大道等相对成熟片区的楼盘“死守价格底线并开始不断攀高”,除了正常均价在6200~7000元/㎡之外,个别楼盘叫价在8000元/㎡以上,甚至9550元/㎡,已直逼主城房价。

江北楼盘在“一口价”、2980元/㎡起售等降价措施之后,长久被压抑的刚性需求在江北得到了集中释放,房源在得到快速消化之后,房价涨声也再次响起来;大华·锦绣华城三期房源均价由原来的3900元/㎡上调为4500元/㎡;弘阳大厦·骏馆开盘均价为5300元/㎡,比周边楼盘单价高出1000多元;明发滨江新城最高售价卖到6300元/㎡……

业内观点: 房价普涨不太可能

涨价的涨价、跌价的跌价、观望的观望,看来开发商好像“各玩各的”。对于目前“怪异”的房价涨跌现象,多数房产业内人士认为房价想短期内彻底涨起来不太可能。“房价这东西,感觉是开发商在和消费者‘躲猫猫’。”南京福舍投资有限公司总经理史东认为,房价现在还没真正涨起来,从调查统计来看,确实不少楼盘的

售价较前期高了很多,可这些楼盘十家有九家是在“去年降价之后、现在回调价格”的。他认为,南京现在的楼市主要是刚性需求,在这一轮需求之中,并没有看见多少投资需求,没有过多投资需求的楼市就说明“楼市还不具备快速上涨房价的理由”。“房价很难涨起来,倒是走平、走稳的趋势较为明

显。”365地产家居网常务副总经理邢炜表示,5月份还有20多家楼盘新推或新房源,将“填充”部分区域供应量不足的“洼地”,房价不会大幅上扬。邢炜说,楼市房价总体还要看经济形势和供应量这两个因素,而这两个因素目前也“不足以支撑房价在短期内快速上涨”,5月份之后的楼市常态将是以平稳为主。

【相关新闻】

新高! 昨天卖了618套房子 楼市真能火到6月?

楼市需求的释放,在数据上得到了强烈体现。昨天官方网站“南京网上房地产”显示,当天南京市商品住房成交618套,达到今年以来的单日成交最高点。数据显示,27日南京市商品住房认购224套、成交618套,其中河西、城中、江宁的成交

量均超过100套,分别为118套、124套和136套,而之前活跃的浦口区域,当天仅成交72套。南京网尚房地产研究机构公布的统计显示,在“金三银四”的最后一周(4月20日~26日),南京楼市延续了春季房展会期间的火热,7天共认购商品住房2260套、成

交2022套,成交总面积为214743平方米,较上一周(4月13日~19日)的成交量上涨了7%。据预测,去年南京积累的刚性买房需求在不断释放,如果要全部释放,估计需要4~6个月的时间,“南京楼市整体销售良好的态势可能会延续到五六月份”。

宇内装饰 全市特低价 本月接单震撼价 两室一厅半包9800元 三室一厅半包13800元

先满意后付款 咨询送1000元 凭广告接单送1000元

现代快报 装饰、建材类广告专版《现代家居》每周二、周五出版。定版:13151077031

名马装饰 MINGMA DECORATION 服务主流 打造一流 整套厨房 (整体橱柜+厨房电器) 仅需7880元