

主城八区房价已逼近万元

业内认为:开发商要会以价换量,否则未来房价“瘦身”是必然

随着一批新楼盘和新批房源的陆续面世,南京下关、河西、锁金村、马群等区域纷纷出现报价直冲两万元的楼盘。与此同时,一批在售楼盘纷纷提价,单价涨幅少则数百元多达数千元。而与之相对应的数据是,一季度江南八区(玄武、白下、秦淮、建邺、鼓楼、下关、栖霞、雨花台等)的实际平均成交价已逼近万元(这几乎是2006年南京市中心的最高房价水平)。有业内人士就此放言,主城八区似将集体进入“万元时代”。但,南京人会为此埋单吗?



资料图片

【现象】

房价逼近两万元 多个板块赶超新街口

新街口的惟一性似乎正面临挑战。4月,位居长江路1号的凯润金城仍以1.4万元/平方米的单价促销,而远在下关的锋尚国际公寓放出消息,北区新期房源均价将升至2.5万元/平方米左右。早一步开盘的世茂滨江新城3号楼,销售均价超过2万元/平方米。

仁恒置地在春交会上高调宣布,采用五大系统的仁恒·江湾城开盘不会低于1.5万元/平方米。而河西云锦路上的金地·名京,二期精装修房价提至1.5万元/平方米,较一期房源每平方米上涨了2000元。

城东也不平静。锁金村长发·无庶的开盘均价定在1.8万元/平方米。位于马群的紫园小高层价格可能在1.5万元/平方米左右,花园洋房的价格会更高。北安门街上的城开御园,也是科技节能住宅,售价铁定在2.5万元/平方米以上。

老城八区将进入“万元时代”?

与各板块领跑楼盘的房价冲高相对应的是,各区域内大多数楼盘的房价也几乎在整体上扬,此前不被南京人接受的

“城墙外”,正在赶超往日的城市中心区。

迈皋桥的中电颐和家园近期将推出新房源,报价再度小涨,达到9000元/平方米;河西融侨中央花园、宋都美域的新一期房源,报价均升至9000元/平方米。宁南的宏图上水园、君悦湖滨、江东新城的售价也达到8000-9500元/平方米,仁恒翠竹园早在去年就卖出1.2万元/平方米的价格。而秦淮区有雅居乐花园,栖霞区有天泓山庄都是早已过万楼盘。

易居中国统计的数据显示,今年一季度,南京全市的成交均价在5920元/平方米,但若不算江宁、江北,主城八区的成交均价是9000元/平方米。而就在2006年,南京城墙内市中心的大部分楼盘售价也仅在8000-9000元/平方米左右。

福舍置业投资有限公司总经理史东坦言,照此趋势,除了远郊地区,列在老城之内的老江南八区房价集体“破万”几乎近在眼前。

【分析】

不是卖得高,就能卖得好

不过,房价上赶超新街口的板块,除了个别特色产品,短时间内尚不能整体得到大多数市民的认可。合富辉煌董事长邓永忠分析,时下各板块特色产品、高价房的出现,在专业上叫做“产品细分”。人们置业通

常会考虑几个因素,第一,人为因素,即约定俗成的置业习惯;第二,产品因素,如科技住宅、户型创新等;第三,品牌服务,如提升区域价值的仁恒、万科等品牌;第四,独特资源,如自然山水、公园等。“不排除有特色的产品即便高价也有好销路,但并非乌合之众都能坐上热销快车。”

实际上,与江宁、江北相比,主城八区偏高的房价已一定程度上制约了其销售。一季度,老城八区的销售量不足全市的三分之一,但南京网上房地产显示,在现有的41777套存量中,八区的存量为14176套,高于江北的13592套和江宁的9299套。据记者了解,除了金陵尚府、雅居乐花园、融侨中央花园等一批热销黑马外,八区内也有很大一批楼盘开盘已超过一年,但销售率仍不到一半。其中,去年4月首次开盘的观城迄今的销售率为41.63%,在2008年2月就领取销售许可证的御湖国际,销售率为6.5%,新城尚座目前销售率仅为5.4%。易居中国市场研究部经理王鹏直言,“八区房价能再相对下调,销售量才会更见起色。”

万元楼盘多,谁愿意埋单?

实际上,市场本身已对房价做出了应答。2008年上半年,万科金域缙香以1.9万元/平方米均价亮相。市场抗性初显后,万科迅速做出1.38万元/

平方米限时促销其70、90平方米房源的活动,此后其70平方米房源的价格一度降至1.1万元左右。同样,目前售价1.3万元/平方米的金陵尚府的开盘价也低至8800元/平方米起。今年起喊涨的雅居乐花园亦然。去年叫1.8万元/平方米的凯润金城单价降至1.4万元后销售出现起色。

“按占总量10%的高端人群比例计算,南京600万常住人口有60万高端消费群,如果楼盘专门为这批人士打造,的确存在庞大的市场,但如果整体房价都飙高,大部分金字塔身人士在主城置业就很难,只能去更远的远郊。”网尚研究机构宏观研究部主任颜涛坚持认为,未来房价“瘦身”是必然,目前个别短期内涨价甚至也会出现热销,但长远看对行业发展并非乐事。

另一组来自易居中国的数据也不乐观:按照全市约6000元/平方米的均价计算,南京全市的房价收入比在8.5左右,而国际上比较合理的区间是3-6。如果按照江南八区9000元/平方米的均价计算,房价收入比是12.75。“一般人们认为‘房价收入比’的计算方式并不完全适合尚在发展中中国市场,但却有一定参考意义。据此看,在南京主城八区内的房子已超过买房人的承受力。想整体破万,则后市难料。”王鹏认为。

快报记者 杨连双



亚东城
YADONG CITY
风景社区地铁大盘

是花园 还是家?

景观全面升级, 60-135平米地铁现房实景呈现!
即日起至5月4日, 购买指定房源限时享受惊喜优惠, 详情请致电咨询。

地铁二号线直达家门口, 多路公交、快速通道; 底层架空、坡地景观、大型水景, 营造大盘壮阔盛景; 4万平米社区商业、6000平米社区运动俱乐部、12班社区双语幼儿园、1.3万平米大型苏果购物广场、麦当劳“得来速”汽车餐厅、百姓人家等。

亚东建发集团

现场接待中心: 仙林大学城仙隐北路亚东俱乐部内
整体规划: 腾润大利亚柏涛(平尔本)建筑设计公司

贵宾热线: **85896666 85893333**
全案推广: 易居置業品牌部 www.yadongjif.com