

观潮

涨价潮

潮汐表:此轮潮汐涨势汹涌,南京板块无一例外。量价齐升的状态,让开发商大呼“让潮水来得再汹涌些吧”。
潮汐影响:数据显示,五月卖房较四月少1347套。有分析认为,这虽然与上市量减少有一定关系,但房价上调也的确造成了购房者的情绪波动。

■本版采写 快报记者 费婕 刘果 许延正文涛 杨连双 李汇丰 李艳艳

步调一致 齐声喊涨

河西

在业内看来,河西全面过万就在下半年。因为下半年项目中不乏“地王”、低密度产品以及位处龙江的新盘。

年初,房价还在8000元/平方米徘徊,年中均价大多已超过9000元/平方米。尽管价格不低,但各家楼盘预约排号的情况,仍令开发商喜出望外。上半年,河西上市房源以普通住宅为主,比如东都美域、融侨中央花园、金基汇锦国际、天启花园SOHO等,此外,还有少量高端大户型。朗诗国际街区和万科光明城市都在开盘当天基本售罄,为河西高端市场全面开花打好头阵。

河西低于万元以下的

楼盘目前已所剩无几,下半年将全面过万。记者注意到,河西三幅地块挂牌上市,其中河西中部49号住宅地块位于兴隆大街的南面,邻近地铁二号线,出让底价为3.08亿元,土地成本为4100元/平方米,加上建安成本等费用,预计房价超过8000元/平方米以上。与此同时,2007年一批“地王”项目将会陆续上市如仁恒江湾城、五矿河西项目以及一批低密度产品如金马郦城的上市,还有龙江几大楼

盘,预计河西房价会在1-1.5万元/平方米徘徊。

近期,河西就有新房上市,7月底8月初凤凰置业旗下凤凰和熙苑售楼处公开,据可靠消息,售价1万元/平方米,内部认购价9000元/平方米;长安西街1号7月将推一批以69-91平方米为主的小户型,单价万元以上。此外,新项目还有栖庭、时代天地广场、辰龙新境界、中海凤凰西街、苏宁鼓楼科技园项目等。其中,中小户型项目占据了大半江山。

城南

经过“小阳春”,城南很多老盘的房源销售一空,价格上扬也在意料之中。

进入2009年,个别老盘的销售期即将结束,多个城南新盘由于工程进度、销售节点等原因,在售房源已经有限,区域内房价也水涨船高。

涨幅最大的是雅居乐花园,该项目从今年1月1日起开始上调价格,先后涨了5次,涨幅接近2000元/平方米。去年11月8日8800元/平方米开盘的君悦湖滨,目前售价为9900元/平方米左右。时光口韵推出的三期第一批房源,主力户型为89平米的两房和110平米的三房。

从销售情况看,去化速度比较快的房源大多数是刚性需求比较青睐的户型。城南新房源要等到下半年。体量比较大的雅居乐花园、时光口韵等项目,都是下半年才有新推计划。位于雨花西路和雨花南路交界处的先锋青年公寓,预计六七月对外销售,主要户型为49-53平方米的一房、70平方米左右的两房以及88平方米左右的小三房。

城北

久违的开盘抢房在区域内的多家楼盘上演。新规划更意味着,城北的提档升级。

仅在“金三银四”中,城北成交量就同比去年猛涨四倍。

上半年,板块内的项目或是借助主城区“谷底价”的优势,或依托于精准的豪宅定位,都赢得了青睐:中电·颐和家园借“情人节”为由头加推部分特惠房源,以83套的销量荣登主城区的销售冠军;3月底,城北尧化板块新城邻里推出小高层,房源推出后短短数日内就被抢购一空;4月16日,世茂外滩新城3号国际公寓正式开盘。其后短短一个多月,3号国际公寓第一批100多套房源就已全部售罄,项目实现了销售金额4亿的突破……

4月底,南京市国资集团、中冶置业有限公司、世茂集团与下关区人民政府正式签订《关于南京下关滨江区域老城改造项目的战略合作框架协议》。有“南京外滩”之称的下关酝酿着一场变革。此外,地铁三号线提前开工,也使城北板块成为南京多个受益区域之一。

城东

不乏舍价热销的范本,也不乏先降后涨的案例,更不乏涨势凶猛的读本。

位于紫金山东麓的钟山晶典上半年推出“6059元/平方米起”的震撼价后,销售量火爆上涨。截止到6月下旬,共售出380余套房源,销售金额达3个多亿,是上半年城东住宅楼盘的热销范本。不过,目前在售的一期最后100套房源,均价已经提升至7300元/平方米附近。

依云溪谷的“墅立方”是楼市传奇。132套别墅,一天内全部售罄,当天进账3个亿。仔细研究,184-206平方米的户型,138-220万元的总价,单价最低近7000-8000元左右,几乎是“别墅卖出住宅价”。不过,目前依云溪谷在售的不足40套别墅,单价均在万元以上。

城东涨得最快的是哪家?翠屏紫气钟山,4月时7000元还能买到的住宅单价,目前报价8200元。

城东涨幅最猛的是哪家?千万级别墅钟山美庐,今年上半年的售价比去年上涨了30%。按照最便宜1500万元总价的一套计算,总价上涨了至少350万元。而将于28日开盘的钟山国际高尔夫,其售价已从2008年的2000-3000万元/套提高到3000-4000万元/套,粗放式计算,每套上涨了1000万元。

在低密度产品占主流的大城东,单价的上下跳跃已失去了其衡量意义。而由个中涌现出的销售黑马却不能忽视。

下半年,新盘上市助热城东。建发麾下的低密度中式园林住宅紫园,紫庐有望年内开盘销售。此外,宏图上逸园二期,钟山晶典二期、上林苑等都将持续推盘。在仙林,山水风华、栖园、依云溪谷、东墅山庄等别墅鏖战仍十分激烈。

城中

去年年底推出特价房的项目,房价大幅反弹,不少楼盘单价甚至突破了2万元。下半年住宅项目仍将放量。

今年以来,城中房价一路看涨。房价反弹以金陵尚府等最有代表性。去年年底,项目开盘推出的房价是8900元/㎡起,随着楼市的回暖,该项目价格经过多次调整后,目前均价已蹿至13000元/㎡左右。年初,天正湖滨推出过13800元/㎡的限时特价房,目前均价已回升到15000元/㎡左右。凯润金城去年年底的特价房源,均价在15000元/平方米左右,近期价格上升到20000元/平方米左右。近期有消息称,长江路九号楼盘将推出项目二期,均价22000元/平方米左右。

与去年城中销售以小户型公寓和写字楼项目为主不同,城中今年热销楼盘以住宅项目为主。观城、金鼎湾国际、金陵尚府、天正湖滨花园等楼

盘都取得了不错的销售业绩。然而,随着房价的上涨,5月以来城中成交开始下滑,与4月相比下滑幅度接近25%。不过,南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,随着拆迁成本上升和供应稀缺溢价,城中地价和房价将进一步上升。“未来涨到二万五到三万元/平方米都不是梦。”

下半年长江路九号、皇册家园等老盘都将推出新房源。金基·月亮湾、蓝天华门国际、城开御园等新盘有望亮相。

江宁

实际成交价从年初不足5000元/平方米到如今五六千以上。6月的上市新房将给购房人更多选择。

6月12日,记者接到读者小林的电话:“我和朋友打电话到左邻右里订购51平方米的套型,销售人员说卖完了。300套房子还没开盘,怎么就卖完了呢?估计开发商有房不卖,希望你们能帮我们调查一下。”

记者联系开发商负责人,得到的消息是:“预定客户太多,本批所有房源都卖完了。”网上房地产数据显示,12日当天左邻右里以242套销量位居全市排行榜榜首。“这和2007年一样,不同的是,

2007年成交均价只有5400元/平方米,而这次实际成交价达6900多元/平方米。”一位业内人士如此感叹。

这还只是缩影:托乐嘉北区5月底推出的两栋楼,开盘当天卖了80%以上;百家湖国际花园6月1日开出的160多套房子也是开盘前就被订完了,加推同样认购火爆……

1月,房价优惠后基本在6000元/平方米之内,其中至少有四成楼盘实际成交价格不足5000

元/平方米。如今,上坊、九龙湖、方山曾经汇聚的5000元/平方米以下的楼盘已没了影,而百家湖、将军路、岔路口、东山的房子都已涨到了6000-7000元/平方米。

6月江宁将有一批新房源:颐和南园推出一幢小高层房源,共66套;高尔夫国际花园推出三期8-11层的50余套房源,面积在46-74平方米;青山湾本月中旬推出最后150席房源;百家湖国际花园、江宁一号也各有100多套房源推出。

江北

去年最吃痛的板块,仅半年就从3000元/㎡出头起售价翻身为整体“过四冲五”。规划的跟进又为它增添了热点。

涨幅明显,五六月,江北热销态势不减。月均200元/㎡左右的涨幅仍在持续,除了一些在消化大户型尾房的楼盘外,新推产品的楼盘价格均有一定幅度上调。滨江一线,位置较好的江景房、景观洋房大多突破6000元/平方米,不少洋房价格甚至在6500元/平方米以上。浦珠路山水云房等推出的产品,均价也达6000元/平方米以上。

之前,以小户型为

主打的旭日爱上城、万江共和新城等就出现“产品施工进度跟不上销售进度”的现象。以小户型为主打产品的新盘骏馆,刚上市就有百余套销售量,目前其销售已进入收尾阶段,而明发滨江新城推出的长江派对,大华锦绣华城推出的中小户型产品,也都创下了不菲的销售成绩。

江北核心区概念规划,纬七路、纬三路隧道规划,以及一些新商业网点

的跟进等,都将使江北下半年热点有所转移。以规划中定为核心区的顶山镇为例,该区域几个新楼盘值得关注。明发顶山镇项目以及超级大盘北岸新城等,都将成为新的关注点。而浦珠路一带传统项目,也会受到隧道规划的拉动。肯德基汽车餐厅年底前的人驻,家乐福、苏果、苏宁的相继落户等,使大华锦绣华城到万江共和新城、山水云房一线关注度有所提升。