

房价之争,十年来从未停歇

黄金岁月

1999年房改第二年,一两万元能买到一套商品房,商品房是新生事物。

2000年城墙内房价2000-3000元/m²。

2001-2002年全市均价较稳定在2900元/m²上下。

2003-2004年全市均价从3147元/m²升至4115元/m²。

2005年全市住宅均价4403元/m²,江南八区约6000元/m²。

2006年全市均价4265元/m²,市中心房价“破万”。

2007年全市均价为5304元/m²。城墙内房价全面破万,有市中心楼盘直逼2万元大关。

2008年全市均价为6153元/m²,大部分楼盘价格下调,较2007年下降10%左右。

2009年8月全市均价7071元/m²,江南八区达11086元/m²。房价报复性上涨。

1999年到2009年,南京GDP增长了4倍,人均可支配收入增长了3倍。房价涨了多少?按统计局的数据,南京房价大约增长了2-3倍。“至少增长了5-10倍吧。”有人这么说。各有各的依据。

事关房价之争从未停止。几乎与南京商品房市场同龄的《金楼市》,身在其中,默默记录这一切。

2倍,3倍,5倍,10倍 不同区域有不同的涨幅

据《金楼市》2009年8月的报道,该月南京全市商品住宅成交均价7071元/平方米,比南京市统计局有数据记载的2001年(南京全市均价2907元/平方米)增长了1.4倍。

这与不少南京市民的切身感受相左。

“1999-2000年龙江房价1000-2000元/平方米,现在二手房报价都在1.3-1.5万元/平方米;十年前市中心房价3000元/平方米,现在最高报价3万元/平方米以上;照此计算,房价上涨岂止十倍。”曾在2008年秋参加《金楼市》置业俱乐部的一位读者一直关注楼市发展。

“1999年江北房价只有600-800元/平方米,2000年初,桥北、珠江镇许多楼盘的开盘价不超过1000元/平方米,而现在江北房价普遍在4500-5000元/平方米。仅这个区域房价涨幅就在5倍左右。河西奥体2003-2004年度的一批楼盘售价在3000-4000元/平方米,而目前奥体基本找不到单价万元以下的楼盘。”一位从业多年的操盘手告诉记者,不同区域内、不同企业开发的楼盘

价格涨幅也各有不同。

研究南京房地产市场十余年的网尚房地产研究机构副主任李智给出的数字是,不同区域内房价平均上涨了3-5倍不等。

2003至2004,2006至2007,2009 十年内房价有三波大涨

1999年2万元就能在城墙内买一套70平方米商品房,现在100万元只能在主城买一套40平方米的小房子。事实上,十年前多买了几套房子的老南京们,是房价上涨的受益者。

“2003-2004年是南京房价的第一轮飞速上涨期。”李智告诉记者,2000年前后国家的宏观调控以扩大内需为主,南京推出了一系列刺激商品房交易的政策:鼓励“卖旧换新、以小换大”,60平方米以上住房可带户口;房屋交易契税仅为0.75%。房地产市场在2003年左右达到高峰。

全市均价从2000年的2000元/平方米左右涨到2005年的4000元/平方米附近,这一节点,与全国的房地产市场同步。

“第三轮疯涨就是2009年4月开始的疯涨。城中、河西不少楼盘的单价上涨了2000-10000元不等,江宁、江北、仙林也迎来普

涨,今年7月南京江南八区成交均价首次全面破万,坊间统计半年来南京房价平均上涨了至少2000-3000元/平方米。”

2003-2004、2006-2007、2009年的三波大涨,房价完成三级跳。

南京人眼中的房价十年 “现在没信心再买房了”

早年供职于国有企业,2000年时名下就有3套房子的快报记者早早对南京房价异常敏感。

“对我们老百姓而言,南京房价从未停止过上涨。几次宏观调控对个别区域房价有短暂影响,但短暂调整后又反弹了。”

2001年,河西典雅居只卖800元/m²,他和同事去买房,同事买了两套。现在典雅居二手房的报价已超过1万元/m²,大赚。

现在会买哪里的房子?

“现在没信心再买房了。100多万都买不到什么好房子,不值得。”

在早早看来,大多数南京人名下现在都有3-4套房子,苦的是房价便宜时没有出手买的老南京,和近十年来的外来人口,以及那些房改后、房价前两轮上涨后参加工作的年轻人。快报记者 杨连双

见证精彩



每一届快报房展会,既是购房者的盛宴,也是楼盘价格变化的晴雨表。



《金楼市》持续关注房价走势

再创南京楼市销售奇迹 山水云房第三季,旺销持续升温

要问浦口当前最具人气的房子是哪个?答案一定非山水云房第三季莫属,也许你对此有质疑?!原因只有一个,那就是:你对这南京市场最后的花庭洋房并不了解!



作为目前南京楼市热点楼盘,山水云房9月28日,盛大开盘,并面向全城公开发售。本次推出的最后一期花庭洋房,共226套房源,面积约从60-150平米不等,均价每平米7500元。这批全新房源一经推出,便受到了市场的热烈追捧。从开盘到现在,在销售价格近万元的情况下,目前销售业已过半,在业内外可以说引起不了小轰动,成为南京楼市上的又一光辉亮点。现在,山水云房依旧“热度”不减,每天数十组上门客户和不俗的销售业绩,让其当之无愧于浦口高端物业标杆的称号。目前,在业已成交的客户中,很多购房者都是冲着过江隧道开通后浦口区广阔的未来前景,以及山水云房舒适生活氛围和优质建筑的高度认同而来的。



相较于前两期花庭洋房,这次第三季产品特点更加突出,景观视野更做了最大化的调整。作为浦口区高端住宅的标杆项目,山水云房的稀缺价值和未来发展空间是市场公认的,而作为南京最后一期的花庭洋房,项目更是将建筑和景观的价值挖掘到最大化。除了稀缺性,山水云房第三季花庭洋房更以多元化人居生活理念,将别墅级指标严格贯穿于建筑中,超节能标准的双8毫米加12毫米中空LOW-E玻璃与断桥铝合金窗,德国博世智能化系统,德国诺托门窗五金件等等,加之私家前庭后院,层层露台,户户窗下花池,荷叶浮动的层叠溪水,业主推荐即可享受到中央十字水景的秀美与隽永。此外,在今年,开发商将在临近项目边上的浦珠路段投资开发高端购物中心澳林生活MALL,澳林生活MALL、LOFT底商、休闲运动会所、澳林生活广场,四大组团商业必将构成山水云房乃至整个江北体系完整的大型商业综合体,而作为山水云房的业主也必将借助近水楼台之势,生活休闲更加便捷。

85050888 / 999



祝贺现代快报创刊十周年