

■江北房价涨得最凶,今年以来普涨**50%**,最高涨了**72%**
 ■在价涨量跌的大趋势下,江北又借地王高喊涨价,主城江宁也“不甘落后”
 ■大家都在涨,二手房也疯了,挂牌价首次冲破**10000**元

江北,让南京楼市摸不着北

南京房价在今年8月份疯涨后,10月底再次猛揪买房人脆弱的心。在10月20日,河西、仙林、江北纷纷拍出“新地王”,多家楼盘趁势而上,再次大涨房价,尤其是江北,涨得最凶,个别楼盘售价比年初上涨了70%以上!

有楼市专家认为,这一轮房价的上涨在于地价的抬升,开发商房价不断“摸高”的动因主要来自于地价的“成本推动”。

大半年,房价最高涨了72%

10月20日,江北两块纯住宅用地惊人地拍出了超过4200元/㎡的楼面地价。第二天,江北多家楼盘立马提价,其中尤以山水云房楼盘为甚,当天就提价1000元/㎡,销售均价达到了8500元/㎡。近日,这家楼盘再次表示提价到9000元/㎡左右,并声称“此次调价主要是针对剩余房源,不排除后期价格还有继续上浮的可能”。而该公司相关负责人也信心十足,房价下一步冲万也不是没可能。

今年年初,江北的房子大肆打折促销,依然激不起买房人的兴趣。去年年底,桥北的天华硅谷楼盘喊出3090元/㎡的起售价,而现在的售价是6500元/㎡左右,上涨幅度达到110%。

在10月20日的土地拍卖结束之后,江北的房价又率先“领涨”,目前的售价和今年春节后的售价相比,房价涨幅多数已经超过了50%,个别楼盘更是高达60%~70%!365地产家居网统计的数据显示:天华硅谷3月份售价4000元/㎡左右,现在均价6500元/㎡,涨幅62.5%;天润城3月份售价3600元/㎡左右,现在均价6200元/㎡,涨幅72.2%;大华锦绣华城3月份售价3900元/㎡左右,现在均价6500元/㎡,

涨幅66.6%;旭日爱上城3月份售价3700元/㎡左右,现在均价5800元/㎡,涨幅57%……

同时,明发滨江新城近期推出的江景房售价也达到了7000元/㎡,少部分房源更是喊到了8000元/㎡以上。

根据记者调查,就上涨幅度而言,江北普超50%的房价上涨速度早已超过了河西几年房价的涨势。市民夏先生今年1月份在江北的阅景龙华楼盘购买了一套90平方米的房子,当时售价是4500元/㎡,而现在楼盘没有新房可售,二手房的挂牌价也普遍在6500元/㎡以上,涨幅也超过了40%。

“江北都涨这么凶了,我们更要涨!”

“江北都涨这么凶了,我们更要涨了!”在采访中,一些言谈中似乎“看不起”江北楼盘的其他片区楼盘销售负责人信心十足。

记者了解到,城中的长江路一家楼盘,之前精装修的酒店式公寓售价是2.7万元/㎡,开发商自己说“前期房源销售率在70%以上”,剩余的几十套房源昨天刚刚提价到2.8万元/㎡;城北的某楼盘之前开盘价是1.6万元/㎡,开盘第二天就提价到1.7万元/㎡,而昨天再次提价至1.8万元/㎡。

同样,江宁区将军大道

的一家楼盘,4个月前的商品房销售均价还在6200~6500元/㎡之间,日前有消息称下月开盘的销售均价是8000元/㎡。

相比较而言,河西、仙林、城南等板块因为在售的新房基本消化殆尽,“缺失”了喊涨声。但是,一些下月上市的楼盘据传已纷纷上调心理价位。

二手房挂牌价首次冲破万元

来自另一家房地产网站的统计数据显示,今年6月份开始,南京楼市出现大幅增长,10月份的房价较今年1月份平均涨幅达34%。

“二手房市场房主的挂牌价也在跟涨。”安居客南京分公司对外发布的数据显示,今年5月份,南京市二手房挂牌均价为8779元/㎡,最后几个月不断升高:6月8968元/㎡、7月9178元/㎡、8月9440元/㎡、9月9755元/㎡,而10月份的挂牌均价首次超过1万元/㎡,达到10059元/㎡。

“其实这是很简单的一个连锁反应。”该公司相关负责人表示,新商品房价格的不断走高,自然也带动了二手房价格的奔高,“但挂牌价首次过万元的意义不一般,显然,今年房价涨得很疯狂,去年有些月份的挂牌价还不到8000元/㎡呢”。

快报记者 尹晓波

【专家观点】

“恶涨”因素一消失 房价必降

“这一轮的房价涨得很离谱,比今年6月份以来那次来得蹊跷。”南京工业大学房地产系博士、天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,上一次更多的是受通胀预期原因投资型消费大量“入市”,以及改善型需求产生的购房热潮所影响,这一轮上涨是从9月份开始的,最为直接的动因就是“土地拍卖闹的祸”。

吴翔华说,南京楼市各个板块“新地王”的不断涌现,对于开发商而言,找到了一个很好的“成本推动说”:我们地价拍这么贵,成本提高了,未来房价还怎么会便宜?该涨的当然应该涨了!

除了“地价成本推动”之外,还有一个政策因素,也被开发商很好地加以利用了。他说,今年年底,去年出台的政策优惠到期,如果今年不买,那就意味着明年没有税收等方面方面的优惠政策可以享受,这也导致部分买房人搭乘末班车。

“不过,如果土地拍卖的地王现象消失呢?年底政策到期呢?近期传言的央行利率优惠取消呢?楼市是否还会如此疯狂吗?恐怕这就很难说了。”吴翔华说,等到这些推动房价“恶涨”的动因消失了,房价也必然在不断“摸高”之后开始回落。

珠江路 板仓街 龙蟠路 这些路难走,最好绕行!



因为铺设供电管线需要,从本周开始,珠江路将被临时占道施工,届时,对交通影响较大,提醒车辆观察慢行。此外,板仓街、龙蟠路部分路段也因为污水管改造需要,临时占道施工,提醒车辆选择绕行。

铺设管线 珠江路占道

黄埔路、珠江路东段铺设供电管线,从本周起临时占用部分非机动车道(见图一),总工期约40天。其中,黄埔路和珠江路东段的管线位置在非机动车道上,每100米为一施工段,分段施工。在非机动车道施工时,外侧人行道宽度在5米以上,具备非机动车通行条件的,采取非机动车上人行道临时通行的方式组织交通;不具备通行条件的,夜间施工,白天恢复路面。夜间施工时间为晚9时至次日晨6时,夜间施工期间,不封闭交通。

污水管改造 两处路段施工

锁金村地区雨污分流板仓街污水管工程需临时占道施工。因管线埋设路线不规则,且挖掘较深,为减少施工对交通的影响,在板仓街锁金六村长约240米的路段先期施工,施工期间将中心护栏向东南侧移一股车道,交通按双向4车道组织。工程从上周四开始,计划工期30天。

此外,龙蟠路污水管工程施工,目前顶管工程拟从岗子村路口至会展中心先期施工,共有9个占道井位。现施工的半幅路面共5条车道(含公交专用道),占用2条

后,路段留3条车道(临时取消公交专用道)供机动车通行,所经路口渠化不变。工程从上周三开始,工期预计至2010年5月31日结束。

路段施工 两地临时管制

因玄武大道二期快速化改造需要,徐庄软件园“T”型路口东西向禁止机动车左转(见图二)。由西向北左转弯的机动车,可从路口右转至徐庄软件园掉头后,再直行通过路口;由东向南左转弯的机动车,可在“T”型路口直行至施工围挡西端路口掉头后,驶回该路口再右转弯进入徐庄软件园。工程从本周开始,总工期120天,至2010年1月底结束。

此外,11月3日上午10点至下午4点,宁杭高速公路友谊河路上匝道临时封闭。宁杭高速公路友谊河路上匝道的施工,交警部门届时将在友谊河路光华路口实施分流,引导机动车从五百户匝道进入绕城公路,再经马群立交绕道驶回高桥立交上宁杭高速。驾驶人也可提前选择东麒路、机场高速公路、将军大道、宁杭二期等道路驶往宁杭高速公路。快报记者 田雷亭 通讯员 宁交轩 郑延园 殷震

“银十”比“金九”多卖1000套房

业内人士表示,“价涨量不跌”只是假象

快报讯(记者 尹晓波)房价肆意上扬,楼市卖得怎么样?据相关统计,10月份南京市商品住房成交了7457套,较9月份的6432套环比上涨了15.94%。

官方网站“南京网上房地产”昨天公布数据说,今年10月份南京市商品住房成交了7457套,成交面积81.76万平方米,其中江北依然“拔得头筹”:浦口区成交了1914套,六合区成交了940套。后继的江宁区当月成交了1357套,而价位

最高的白下区成交量垫底,成交仅为197套。

这一数据和之前月份相比,并没有下滑,反而较9月份大幅增长了,和8月份成交量基本持平。数据显示,今年7月份南京市商品住房成交9106套,8月份7872套,9月份6432套,10月份的成交量虽然没有赶上旺季的7月份,但比“金九”多出1025套,涨幅达15.94%。

不过,二手房的成交量下跌趋势较为严重,10月份仅成交了7377套,较9月份的9134套少了1757

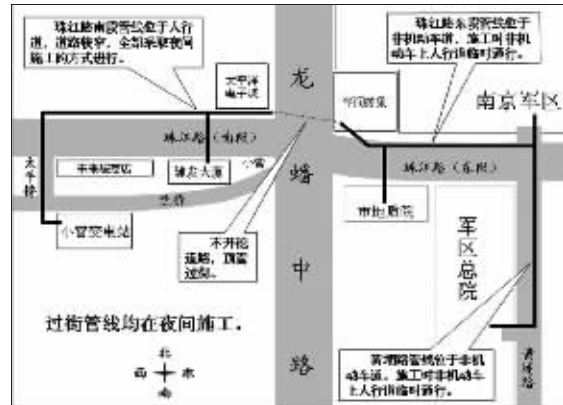
套,降幅达到19.24%,比8月份的8766套下降了15.85%。

对此,有房产业内人士表示,9月份商品房二手房共计成交15566套,而10月份为14834套,这一数据也足以证明买房人的观望情绪不断扩大。因此,“价涨量不跌”的现象只是假象,10月份商品住房的成交量略涨,也是相对9月份而言,还是比不上今年七八月份的旺季。

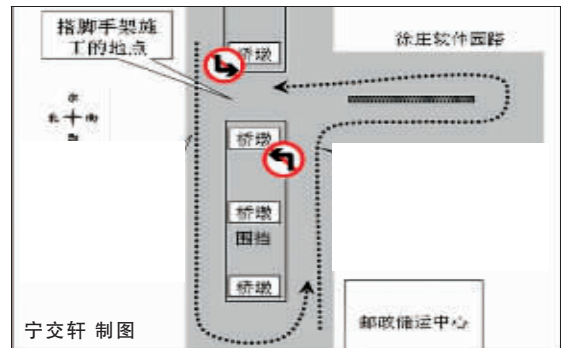
同时,10月份商品住房单价在1万元/㎡以上的房

源成交了1987套,套数占比26.65%;而9月份单价万元以上的成交房源量有1814套,套数占比28.2%。“随着房价大涨,万元以上楼盘应该是增多,但这一成交比例下滑,只能说明买房人对高价房排斥心日益加剧”。

据统计,今年1—10月份,南京市商品住房共成交74810套,目前可售房源还有2.73万套;二手房成交量为74772套,与商品房成交量保持了持平态势。



图一



图二