



河西1-4月份二手房均价约3.7万元/m²

市场:房主动辄报价七八万元/m²,专家:部分卖家不理性

房天下数据研究中心近日发布了2017年1-4月份南京市二手房成交价格数据情况。现代快报记者注意到,目前在一房难求的河西板块(建邺区),在今年1-4月份期间,二手房成交价格始终徘徊在3.7万元/m²左右,与新市场的成交价有一定差距。但记者走访河西多家中介发现,目前很多小区的二手房房主报价都远高于市场成交价,动辄六七万元/m²、甚至8万元/m²的报价,让不少买房人都咋舌。

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜



一季度南京公寓产品 共售出22.4万m²

公寓市场走俏业内提醒投资需谨慎

随着住宅市场限购、限贷等政策出台,户型小、总价低的公寓产品越来越受到购房者的青睐。据房天下数据研究中心统计,一季度,南京共售出22.4万m²公寓产品。而从最近开盘的项目来看,仅江北新区泰达汇创广场与宝隆时代广场就有3000多套公寓上市。不过,业内专家提醒,虽然公寓产品有总价低,拎包入住等一系列优势条件,但也要根据购房需求置业。

现代快报/ZAKER南京记者 陆丹丹

公寓产品成市场新宠 多个项目销售捆绑长租协议

记者走访发现,在调控新政的冲击下,不少新公寓项目受到市场追捧。其中,江北宝隆时代广场拿销许不到3天,就有200组的认筹量。“从项目来访数据看,调控新政后有明显增加,成交的客户中,投资客占大部分。”江北宝隆时代广场置业顾问对记者表示。在城南紫悦广场临时销售中心,记者看到,现场有不少置业者主动前来咨询项目信息。销售人员对记者表示:“住宅购房成本的提升,迫使众多置业者转向公寓市场。”多重限购政策之后,因住宅没有资格

购买,众多置业者把目光转向了公寓。

记者了解到,众多公寓项目的销售都与长租协议进行了捆绑。如购买复地宴南都的李女士介绍,本来自己想买公寓来自住的,却被告知,只要买房就必须与项目运营机构签订5年的长租协议,而作为回报,李女士每个月能拿到5000元到3000元不等的租金。同样在江北的新项目宝龙时代广场,只要购买该公寓产品的置业者,后期都必须签订一份长达十年长租协议,每个月能有4000元左右的租金收入。

一季度公寓销售22.4万m² 3月份公寓销售创9个月以来新高

据房天下数据研究中心统计,2017年一季度共售出22.4万平方米,在南京商办公寓项目中,成交前十的项目主要位于浦口、南站、河西、江宁等四大区域,户型基本以36-55m²小户型为主。其中,南站的绿地之窗以496套占据首位,金盛田·锦上凭借209套的销售成绩排名第二。

记者了解到,南京目前在售公寓房源为3.3万套左右,共计20个项目,南站区域有绿地之窗在售25栋均价在40000元/m²左右,证大喜玛拉雅在售挑高40-90平方米不等产品,均价

在30000元/m²;城北的花样年喜年中心在售平层户型面积为55-88m²,挑高户型面积为65m²,平层均价17000-18000元/m²,挑高均价为28000元/m²左右;城东的苏宁紫金嘉悦在售30m²-55m²公寓产品,在售价格18000-19000元/m²。

从销售数字来看,2017年3月份销售了8.5万平方米,创下自去年6月份至今年3月份,9个月以来的数据新高。“按照月均8.5万平方米的销售量,南京公寓的库存仅一年就可完成去化。”房多多数据研究中心分析人士表示。

专家提醒

投资公寓产品仍需谨慎

“最近这几个月公寓的成交量走高,主要原因也是因为目前一手住宅的新增供应量少,购房资格丢失导致难以购买。同时,整个市场预期,对于‘商办改住、工改住等公寓的政策趋势肯定是收紧的,很多置业者开始考虑公寓产品。”南京林业大学工业大学天诚不动产研究院副院长吴翔华认为,目前整个市场对于商办类公寓限购政策的出台预期较强烈,也促使很多购房者选择在新政出台之前赶紧买入。根据房天下数据研究中心统计,今年南京还约有30个潜在供应的公寓项目,无论是供应体量还是项目个数都还是处于一个比较

客观的数据。不过,根据戴德梁行杭州及南京总经理汤耀光分析,公寓产品还是不标准的住宅,公寓产品还有很多不完整功能,对于大多置业者来说,公寓工改住是一种过渡性产品。“南京对商办地块规划出台新政,限制开发酒店式公寓产品”政策影响,也说明政策对未来打擦边球的商改住项目收紧,未来更多的商办项目可能是企业持有,房企自持会导致其资金有压力,因此,购房者在选购相关产品时,要谨慎选择产品。另外,对于市场上出现的销售捆绑长租协议的现象,业内人士提醒,‘羊毛出在羊身上’。”

最高报价8万元/m² 河西二手房报价不理性

“我们这一带的老小区,今年以来成交价格都在4万-5万元/m²,对面的凤凰和熙小区,大概在4.4万元/m²左右,但是像宏图上水云锦这样的新楼盘,房主报价基本都已经在5万元/m²以上了。上个月宏图上水云锦出来的两套二手房,报价都在5.9万元/m²,在我们看来已经偏高了”。奥体附近一家中介工作人员告诉记者。二手房房主报价过高,最为典型的还是河西的仁恒江湾城,在该楼盘附近的一家中介门店内,门店负责人告诉记者,今年年

初的时候,仁恒江湾城一位房主卖房,报价竟然高达8万元/m²。“我们问房主为什么报那么高的价格,这位房主解释说,该楼盘购买首付都已经达到了八成,加上那么好的位置和物业,卖8万元/m²不算贵。但这套房源后来挂了很久都没卖出去,房主最后只能降价。”

该中介负责人还表示,仁恒江湾城是目前河西区域“二手房不理性报价”的重灾区,按照他们统计,该小区今年以来平均成交价格也就在5.5万元/m²左右,

但动辄报价高达六七万元/m²的房主并不在少数。从58同城、赶集网、安居客等网络数据来看,这样的二手房报价也频频出现。

“另一个比较奇怪的现象就是,按照传统定价标准来说,房子的户型越小,单价越高;户型越大,单价越低。但这一传统定律目前在河西,特别是河西的一些高档楼盘,则是完全反过来的,往往是户型越大的房子,单价反而越贵,我觉得这也是房主对于河西所属的区位优势感造成的”。

价格虽高但成交量持平 二手房买家依旧比较理性

在河西一家在售楼盘的售楼处,一位销售人员告诉记者,他手上有客户从去年开始,参与了三个楼盘的三次摇号,都无缘新房,后来才在江东中路附近买了一套区位、物业环境都还不错二手房,均价约5.3万元/m²,比他们楼盘均价高出了近1万元/m²。“我们这里有类似情况的客户还有不少:新房买不到,只能去买二手房,但到最后看了一圈下来,发现二手房还是太贵,如

果资金确实有压力的,只能放弃在河西购房”。

房天下二手房南京区域总监张磊告诉记者,从成交数据来看,今年一季度连同四月份与去年同期比较,河西板块二手房成交量基本是持平的,虽然成交价格有一定的涨幅,也不排除出现了很多个“高价小区”的例子,但总体来说,买方市场还是比较理性的。

“原因有以下几点,1.河西板

块目前的限价政策导致一、二手房价格严重倒挂,从而造就了投资空间,而大部分以投资为目的的购房者,是不会考虑二手房的,所以从新房市场导流进二手房市场的买家是有限的,2.河西板块目前二手房库存相对来说比较充裕,一些物业、区位品质一般的老小区,在价格上还是有很大优势,甚至有的小区目前的整体报价还没有超过4万元/m²,从而给了购房者很多选择的空间”。

专家

学区房仍是河西“硬通货”,河西虽好还需量力而行

房天下二手房南京区域总监张磊表示,目前在河西区域以自住型为需求的二手房买家,以“学区”为目的的,几乎占到了成交的6成以上。

“可以说,学区房仍旧是河西板块目前二手房中的‘硬通货’。举一个例子,以中和园为代表的河西安置房小区,从去

年开始,因为有学区资源,今年5月份以来,成交价格都已经接近4.5万元/m²。可以说,以学区为目的的购房需求,目前在河西还是最为稳定的。”

张磊同时表示,虽然目前市场各方对于河西板块十分看好,但新房市场供应紧张,二手房市场价格偏高,都是目前购房者入

驻河西板块的“门槛”。

“我认为还是要量力而行,河西并非所有楼盘的品质,都能对得起它的价格,但相对新房来说,二手房尚可以让买家看到小区的实际品质,遇到一些好的房源,特别是有优质学区的,还是可以考虑的。”