

南京楼市体检报告—— 体温正常 区域心电图起伏剧烈

体检对象:南京楼市
会诊专家:南京市房产局产权市场处副处长曾新骏;易居中国南京研究中心信息咨询部主任周颖;网尚房地产研究机构市场部主任金涛
体温:正常
心电图:区域震荡明显;

[大背景] 刚性需求仍然旺盛

中国社科院刚刚发布的2008年房地产蓝皮书公开提出:“2008年全国房价上涨幅度将大大低于2007年。包括南京在内的一些城市自去年10月份以来出现了房价、销售量方面的波动,但真正意义上的‘拐点’在未来几十年内出现的概率都比较小,今年将是楼市理性回归的一年。”

具体到南京楼市,投资性需求遭剔除,刚性需求活跃则是当下的特点。在出席快报本月中旬主办的“楼市品质论

坛”时,南京市房产局产权市场处副处长曾新骏提到,从2006年下半年到2007年南京楼市都处在非理性的状态,恐慌性的需求在透支楼市未来的成长空间。2007年楼市供销比仅为0.83:1,供需矛盾非常大。相比之下,今年的楼市则健康得多。尽管成交量较去年同期有所下降,但这是投资性需求被遏制的结果,刚性需求大部分没有改变。拆迁购房、婚房、外来人口购房仍非常活跃。

[体检过程] 板块销售冷热不均 价格有升有降

万科金域缙香70、90平米房源的售价从大户型的1.49万元/平米调至1.1万元/平米。据南京网上房地产数据显示,正是低价出击的金域缙香,周末两天售出144套,一举成为当周全市的销售冠军,创下了自去年底二套房新政以来鲜有的热销奇迹。

在易居中国南京研究中心信息咨询部经理周颖看来,像目前的楼市这样,楼盘间有竞争,而有的热销有的冷清,这才是健康的表现。因为“真正下行的市场是越促销、越没落越没有人买,而现在的南京市场是只要有好房子出来,人们还是疯狂抢购。有些区域摇旗叫卖仍无人问津”。而去年“每天成交近400套、房子一天两个价”的现象才是疯狂。

据易居中国对南京市场的监测,2008年1至3月,

南京楼市住宅的成交均价一直保持在6100—6400元/平方米,价格曲线已从2007年的上行转为现在的平稳。而易居中国房地产研究院副院长丁祖望曾预言,只要价格回调到位,预计南京楼市将在二季度末全面回暖。

不过,网尚研究机构市场部主任金涛则认为,虽然今年南京楼市“稳”字当头,但不排除不同板块间楼盘的价格会出现比较大的波动。如江北、溧水等供应量过大、价格攀升过快的板块会在价格上作出深入调整,而如江宁的地铁沿线楼盘、城中以及一些品牌楼盘等仍有涨价可能。“如果说目前南京楼市的‘体温’是正常的37℃,那么事关房价的‘心电图’则仍在不同板块间剧烈起伏,”金涛戏言道。

快报记者 杨连双

《金楼市》独家发布 5000 购房者置业需求调查—— 下半年楼市需求强劲

4月中旬,快报《金楼市》启动置业俱乐部的报名活动,截至记者发稿,共有5000余人通过现场、网络、电话等方式参与报名。而通过发放报名表、电话网络调查等方式,统计出来的这部分购房者置业需求显示,南京本年度仍有强劲购房需求。调查结果也暗合了社科院发布的2008年房地产蓝皮书:《中国房地产发展报告NO.5》的结论:2008年,房价上涨幅度将大大低于2007年,但是房价拐点出现的可能性不大。



置业调查结果显示,南京人的置业需求仍然旺盛

快报记者 路军 摄

三大新城前景被看好

5000余份置业调查的统计结果显示,约有三分之二的购房者,在一年内有买房的打算。购房者对区域与所要购买房屋的物业类型、户型等指向均比较明确,这也让人强烈感受到,在度过了大半年的市场观望期后,南京楼市有强劲的购房需求。由此也不难预测,未来一段时间南京楼市尚存有

巨大发展空间。

在购房区域的选择上,有四分之一左右的购房者,将置业目光锁定在河西片区,这也意味着政府规划的重点投入,产生了相应的连锁效应。事实上,河西新城在较长时间也都是市场关注焦点,是月成交量比较稳定的片区之一。同属新城的江宁

与江北,也是置业导向的重点区域,两个区域聚集了约五分之二的需求量,尤其在最新利好政策出台,交通规划有了明确说法,距离过江隧道、地铁南延线等规划兑现期邻近的市场背景下,这两个受交通配套制约较大的片区在未来一段时间,会有较为明显的上升空间。

购房者消费力两极分化

虽然市场需求强劲,但从调查表统计资料显示,购房者消费力两极分化的趋势尤为明显。对主城区及河西新城等高房价片区的需求中,有近一半左右的购房者是有大户型的置业需求。不少购房者在“需求户型”一栏,把自己的需求面积放到了180㎡以上。虽然是公寓类型的消费群体,但对住房舒

适度的要求已经接近别墅产品。而对于选择在郊区置业的购房者,不少人却把房屋需求面积锁定在70—90㎡左右。相比较之下,两种购房需求的总房价差额达到了4倍左右,购房者两极分化的趋势十分明显。

从户型的需求上,也能够看出购房者“消费力”方面的差距。两房与

三房的普遍需求,虽然占据了总体购房者人数的近一半左右。但其他购房者对户型的要求,则锁定在两端的户型。以前难以去化的四房及以上产品,以及市场供应量不多的小户型需求同样强劲。而且在区域上,重点片区的大户型产品,以及郊区小户型房源都有较大的需求量。

更多个性化需求 表现强烈

在调查中记者了解到,虽然置业需求的类型有较大差异,但绝大部分购房者对房屋品质的要求,以及房屋细节的关注,都要比前两年表现得更为强烈。

在接受电话调查中,不少购房者都强调了对户型的功能要求。大卫生间、独立衣帽间、储藏室、明餐厅等,不少购房者都明确提出了要求。不少购房者还明确提出了对社区配套的要求,比如部分郊区小户型需求群体,就要求社区附近有快餐店、洗衣店等便利型配套。而大户型产品的需求群体,则强调户型观景功能,以及居住舒适度方面的需求。他们中不少人对房屋在社区中所处的位置,都有较为清晰的勾画。调查结果显示,大部分购房者的个性化需求愈来愈明显。

快报记者 许延正

海润枫景 5月购房活动

3510元/m²起

首付3万

工薪? 白领? 80后? 无论什么样的头衔, 都难以掩盖这样的事实:
我们更多地承担着来自社会与工作的压力! 房租永远是房东的, 利息永远是银行的, 就连这个城市, 也只属于那些有产的人。

海润枫景家园。这样的房子你见过吗?
仅需首付3万, 月供比房租还低, 轻松安家地铁生活圈。

79—100m²舒适户型。
首付3万, 青春置业无负担!

即时优惠: ①一次性付款享受95折, 按揭购房享受97折 ②买即送1万元购房款(凭购房合同)
③尊享空间: 79平米—100平米的主力户型, 低总价, 轻松拥有精致两房两厅。④水木华庭: 社区林木葱葱, 配有2.5万㎡健康森林公园, 同时丰收湖与金主湖相伴周边。⑤交通升级: 紧邻地铁3号线南岗站与高新站, 周边公交线路众多, 与繁华很近, 离学校很远。⑥个乐生活: 毗邻江北“新街口”, 商业配套云集, 金融所需即刻解决, 完善医疗场所, 完善教育网络。
楼盘地址: 南京市浦口区浦洲路5号(江苏教育学院浦口校区东侧)
联系电话: 58860777 58860077

