

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

8月楼市高挂“免战牌” 9月楼盘扎堆激战难免

相比7月近20家楼盘推出新房源,8月的楼市寂静许多。数据显示,8月确定开盘的楼盘仅有9家左右。由此造成的后续影响是,推房时间集体后移,势必会让众多楼盘在9月扎堆上市,在这样的背景下,南京楼市未来竞争可能会更激烈。

8月上市量大头在江宁

南京搜房网的调查显示,截至目前,8月确定开盘的楼盘仅有9家,平均每个板块只有1-2家。推盘最多的板块仍是此前一直被业内看好的江宁,该板块中共有4家确定要推出新房源,另外还有东福金座和名嘉佳园两家楼盘都表示,他们会做两手准备,有可能在8月开盘销售。

相比江宁,楼市另一上市量主要贡献者——江北则没

有多少新房源推出。除了苏宁·天华硅谷表示将在8月底开盘外,还没有其他江北楼盘公开宣布推出新房源。此外,只有城中的蜂巢、河西的朗诗国际街区两家楼盘公开宣传要在8月开盘。“我们准备跟奥运同期开盘。”蜂巢开发企业长发地产的副总李进告诉记者。然而,像长发这样肯定开盘时间的开发商并不多,更多开发商的措施都比较模糊:“现在不确定,可能8月,也可能9月。”

开发商不敢贸然开盘

“奥运会到了,大家肯定都关注这个,推盘延迟是正常的。”南京新城市商业置业有限公司营销部主管凌筠这样表示。与此类似的,城北一家楼盘的销售经理也表示,“干脆9月再开盘吧!”从8月的开盘信息来看,目前南京楼市中确定开盘的只有9家,这比7月开盘的17家少了8家。就是这9家中,还有不少开发商表示:不排除推迟开盘的可能。

“8月是传统楼市淡季,市场的上市量本来就不多。”

易居中国南京公司分析师王鹏解释说:“加上今年市场比较低迷,开发商8月推盘和9月推盘的差别不是很大,因此推到9月可能效果更好。”网尚研究机构市场研究部总监金涛也认为:“实际上从以前的经验来看,6、7、8三个月都属于房地产的淡季。”

市场不确定因素也是一些楼盘放缓推盘速度的重要原因。河西中部东宝置业的一位策划经理就表示,该开发企业一直不敢开始销售的原因就是:“摸不清周边几家楼盘的打算,不敢贸然开盘。”一些楼盘开盘销售艰难的前例,已在楼市中造成一定负面影响。如城北新城尚座花园,开盘一个多月,至今只卖了十几套。

品质项目不惧9月竞争

由于大量楼盘都把决战时间退后,9月必然会有大量楼盘集中上市,再加上楼市旺季的惯例,由此带来的竞争可能会更激烈。

对此,不少开发商毫不避讳,有的甚至显得信心十足。长发地产的副总李进认为,

“只要每个开发商用心把产品做好、把心思花在这个上面,销售就没有问题。”

天正集团南京置业有限公司销售部总监顾红艳对南京的经济结构很有信心:“软件产业、创意产业、传统的化工、电子等行业都非常具有竞争力。”在此基础上顾红艳分析,城市化进程也会更快,这是她对南京有信心的根本原因。“既然对我们城市有信心,那为什么不能对我们产品有信心呢?”

毕竟市场竞争是残酷的,未来什么样的楼盘会更具竞争力呢?王鹏认为,房子关键看它们差异性的大小。“同质楼盘存在明显的竞争,这是目前江北竞争比较激烈的原因;而像朗诗国际这种独特性楼盘的同质竞争较小。”此外,业内人士长期推崇的品质化路线,也是一个决定要素。“即使8月推盘,成交也未必好,不如推迟。虽然有竞争,但进入旺季市场回暖,优质楼盘的胜算还是很大的。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉如此表示。

快报记者 李汇丰

一周行情

上市量认购量持续走低

南京网上房地产数据显示,8月4日至10日,全市普通住宅共计上市量为3.58万平方米,比前一周减少了14.15%;认购面积为9.11万平方米,下降了11.30%,认购总套数827套,日均认购套数118套,相比前一周,日均认购套数减少了5套;上周成交量为6.07万平方米,环比小幅下降了6.33%,成交套数为618套,日均成交套数为88套,与前一周基本持平。

上市量继续走低

上周楼市四个板块出现放量,包括城中、河西、六合以及溧水等板块,但总体上市量比前一周有所下降,3.58万平方米的上市总量环比下降14.15%。

城中的天正湖滨二期小高层11幢、河西的横塘西苑、六合的阿尔卡迪亚和溧水的水岸新都花都成为上周各个上市板块的主力楼盘,共计上市305套房源,依然是以100平方米以上三房和四房户型为主。

自7月中下旬江北有一个爆发性的上市量以来,之后的几周内南京楼市静悄悄,不仅上市板块的数量在减小,而且上市楼盘的量也在下降,导致近几周的上市量始终在10万平方米以下且呈现持续下降的趋势。

三大板块看点多

江宁上周认购量激增,达到337套,占全市认购总量的40.75%,其中百家湖花园认购了近230套,一扫江宁板块前一周较低认购量的成绩,占据榜首。类似的情况也出现在河西板块,奥体新城海棠园凭借162套的认购量将河西推上第二位。

江北依然处于平稳的态势,桥北大盘天润城、明发滨江新城及北外滩水城等项目撑起该板块,认购量达到178套。

在上市量和认购量双双下降的同时,上周的成交基本维持了前一周水平,这主要是受之前几周较大的认购量的累积效应。江北的成交量为246套,占全市近四成的成交量,多个项目的成交量在两位数;江宁的成交量为133套,主要来自于东郊小镇与武夷绿洲等项目;河西的龙凤、玫瑰园、汇锦国际等项目的发力使该板块维持在成交量第三的地位。

几周以来一直存在着认购量的持续下降以及上市量的战略性缩减,网尚研究预计,之后几周全市的成交量可能会延续这种态势,维持在相对较低的水平,直到楼市金九银十的到来。

快报记者 费婕

本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办

冠军楼盘

奥运金牌竞猜购房大奖 8080元

活动期间参加奥运金牌竞猜并购房者可每户获得**8080元**
冠军购房基金(可直接冲抵房款);
凡亲至售楼处现场或电话至售楼处参与奥运金牌竞猜者可参加幸运大抽奖

一等奖(1名): 4808元苏宁威尼斯假日酒店消费券
二等奖(2名): 2808元苏宁威尼斯假日酒店消费券
三等奖(80名): 188元苏宁环球购物中心消费券

竞猜活动有效时间: 8月8日—24日
幸运抽奖开奖时间: 8月24日
抽奖地点: 天润城售楼处大桥北路77号
(相关活动细则详询: 58579999)

中国加油

国际影星 范冰冰
天润城形象代言人

天润城

SUNINGDICHAN TIANRUNCHENG

售楼处电话: 585799999 · 58491111

天润城专线看房班车: 广州路苏宁环球大厦门口→湖南路苏宁环球购物中心广场→大桥南路→大桥北路
(发车时间: 9:00、14:00; 周六、日增发10:00一班)

★中国驰名商标: 总建筑面积390万平方米, 06年、07年CIHAF中国住交会中国名盘称号 | ★地铁: 号线, 十号线, 换乘站: 奥体新城直通天润城
★百年纪念和盘入住优惠: 05.08.07连续三年南京楼市销量冠军 | ★荣誉认证: 华东最大 SHOPPINGMALL, 苏宁电器和苏宁环球购物中心

售楼处: 南京市大桥北路77号 | 咨询电话: 585799999 | 苏宁环球股份有限公司(深A000718)
网址: WWW.SUNING.COM.CN | 预售证号: 宁房预第200700642 | 苏宁环球股份有限公司(深A000718)

口投融资商: 南京天华百润投资发展有限公司 | 营销代理: 南京世联 52334815