

金楼市 最权威的财富地产杂志 周刊 Estate

救市新政起效了?

楼市天气如何?在新政的作用下究竟有没有发生转变?各有看法:一边政策出来了,有人说天气转晴了,成交量已增加。但一边巨大的房源量又暗示着供求关系一时不会发生逆转。“江宁、江北现在的住宅存量都达到历史最高,南京可售商品住宅已超过4.8万套。即使按照当前日均100套的较高销售预期,现有的房源也要卖一年多。”不管如何,《金楼市》将一系列的数据摆在了读者面前。数据可能比观点更可靠。数据不会说谎,而且更客观。相信通过这些数据,你会对楼市有一套自己的认识。

楼市天气预报



认购量成交量成倍增长 宏观调控促进楼市好转

南京网上房地产数据
显示,10月6日至12日,全市普通住宅共计上市量16.3万平方米,相比前周上升了20.56%;认购面积为12万平方米,行情明显好于国庆,认购总套数1103套,日均认购套数158套,日均认购量相比前一周增加近百套;上周成交量为5.98万平方米,成交套数为618套,日均成交88套,平均每日的成交量已超过上周的成交总量。

江宁上市量最多

上周全市上市量为16.30万平方米,上市总套数1787套,上市量稳定。

江宁表现突出,上市总量达到7.85万平方米,占全市普通商品住宅上市总量的近一半,其中科学园片区的多家楼盘如武夷绿洲、莱茵东郡花园等项目纷纷发力,区域上市面积接近6万平方米。

近两周时间内,江宁

各片区均有房源上市,两周时间内上市面积达16.25万平方米。江北上市总量4.04万平方米,其中浦口片区占了七成,桥北区域内之前的供应量已较大,上周并未见上市,上周的供应热点主要在浦珠路沿线和珠江镇内。

认购量大幅上升

从上周来看,全市认购量达到12万平方米,认购套数1103套。国庆节后的一周,认购总量和认购套数均有大幅回升。

江北认购量达358套,排名第一。认购量大多数来自于浦口片区,群盛北江豪庭、万江共和新城、明发滨江新城三期的认购量均超过了50套,甚至已超过了一些板块的认购总量,几家大盘都以4000元/平方米左右入市。江宁和河西的认购量分别为260套和195套,分列二三位,而上周仙林的认购

量也上升较快。

成交量成倍上涨

上周,全市共成交618套房源,日均成交88套,这与国庆期间日均5套的成交量相比,天壤之别,国庆前期颁布的新政和降息对购买行为的促进作用正逐步显现。江宁以210套的成交量位居第一。而江北、河西分别以156套和86套的成交量位居第二、第三。

国庆期间的南京楼市可以用低迷来形容,正当各方对楼市前景失望时,楼市的突然好转有点让人措手不及,认购量和成交量几乎成几倍、十几倍地上涨。有观点认为,新政出台后的观望期已过去了,同时两次降息的利好也使楼市有了好转的理由,楼市信心的回归似乎可以预见。

本报记者 费婕

本文数据由南京网尚机构提供



存量太多仍是大问题 江宁可售房源突破万套

近日,记者注意到,江宁区的可售商品房累计已突破10000套,这不仅比去年里持续2000多套的即时供应量翻了几番,也是两年来首次突破万套大关。同时,统计数据也显示,刚过去的9月江宁供销比一度达到4.4:1,销售压力不言而喻。业内认为,南京楼市第四季度的整体销售压力依然有增无减。

9月江宁供销比4.4:1

“同样是这家楼盘,去年里售楼小姐不拿正眼瞧我,现在这么热情都让人有点受不了。”读者吴先生那句不无讽刺的话一直让记者记忆犹新。而这背后,正是江宁楼市的市场变化。江宁房产局统计数据显示,9月全区预售许可面积环比8月大幅增加,达到294630.46平方米,而合同销售面积却萎缩四分之一,只有66939.61平方米,供销比为4.4:1。这意味着,江宁

过去一个月每增加近五套的新房源中,只有一套能卖掉。

去年,江宁即时可售房源一般只有2000多套。记者从网上房地产上看到,目前江宁全区的累计可售商品住宅总量已超过10200套,供应异常充足。

开发商对回暖信心不足

政府给出了救市政策,近一周以来的数据显示,南京楼市有了回暖迹象。但记者采访中发现,虽然开发商都称这是个“好的开始”,但对于后市回暖信心不大。

“前面几轮降价并没有达到客户的预期值,市场购房热情并不高。政府救市对于楼市的主要作用是:表明态度,描绘希望,最好能止住房价下滑态势。”江宁一家开发商坦言,江宁和江北的销售压力都很大。据悉,本月里,仅江宁就会有左邻右里、爱秦湾、武夷绿洲、秦淮绿洲等12家楼盘新推房源。

“供应持续放大的情况下,部分资金紧张的企业为快速回笼资金,不排除又挑起新一轮降价风潮。如此一来,救市新政唤起的短暂而脆弱的市场信心很容易就被打破,进而跌得更低。”有开发商预测,11月可能是个重要节点,届时市场会出现两种情况:一种是价格不动,短期购买力不强;一种是降价销售,分水岭就此产生。

“江宁、江北现在的住宅存量都达到历史最高,南京可售商品住宅已超过4.8万套。即使按照当前日均100套的较高销售预期,现有的房源也要卖一年多。”南京“手拉手购房团”负责人王小军认为,市民相对比较关心的是公积金额度。1%的房补与个人提高10万元的公积金贷款额度比起来差得很远,无法与500-800元/平方米的优惠相比。“对开发商来说,要破局还得靠价格回归。”

本报记者 刘果

罗托鲁拉小镇 世界与我同行

Rotorua Town The world is in my way

——10月15日罗托鲁拉公园及米兰园样板区精彩亮相

——10月18日“品鉴山水,体验罗托鲁拉”金秋嘉年华会



- ◎天印山下,秦淮河畔,开门见山,纳水而居;
- ◎二环以内,城市别墅,交通便捷,生活便利;
- ◎50000平方米业主专享罗托鲁拉公园,近1000米秦淮阳光翠堤
- ◎中国-新西兰联袂打造国际文化交流社区

- ◎2007-259m²创新对拼设计,彰显优化品质生活
- ◎明月物业品牌管家,给您一个放心的家
- ◎占地约26万平米别墅生活区,汇集社会名流精英
- ◎近3000平米国际交流会所,多元生活体验。

品鉴热线 / 025-5216 8800

发 售 商 / 南京明月城建设集团有限公司 项目地址 / 中国·南京江宁区竹山南路888号