金楼市周刊 Estate
最权威的财富地产杂志

编辑部外传

携手春交会 “鉴暖”特刊下周亮相

第一季度南京楼市的“成绩单”让人有些兴奋——

1-3月商品住宅共成交16390套,同比增长20%。存量房源也由年初的5.3万套降至目前的4.4万多套。

春暖花开,楼市开颜,出乎意料。

对此有这样一个共识:此轮热销是去年刚性需求强劲释放的结果。在对《金楼市》置业俱乐部三千位会员调查后,我们发现,刚性需求释放的欲望非常强烈,尤其是婚房,更称得上是刚需中的刚需,占今年买房的七成以上。

不过,业内人士也认为,一个完整的购买市场是由自住、改善、投资这三方面需求共同构成的。所以,我们看到了这样一个现象——一个全面飘红的市场,却是独家“赞助”。

在这样热闹的市场背景下,于4月16日-19日在河西国际博览中心举行的春交会将备受关注。作为第二季度的“发令枪”,“金三”之后,“银四”是否可以延续?此次春交会不仅规模空前,参展楼盘已过百家,且吸引了20家纯新盘项目。为更直接地拉动市场,组委会将免费发放4万张购房券,预计将拉动南京市40亿的购房消费需求。市民凭本人身份证免费领取购房券,每人可领取两套,每套面值分别为1000元、2000元和3000元。

作为本次春交会惟一指定会刊,《金楼市》也将于本周五隆重推出“鉴暖”特刊,与南京人共同考察楼市的回暖之旅:刚性需求能否支持楼市在今年一路走热?改善性需求,甚至是投资需求,会否在此轮热销行情的刺激下蠢蠢欲动?

今年南京楼市还有哪些热盘、新盘值得购房人关注?除了探营春交会现场外,《金楼市》还将对此展会活动进行外延,共邀政府部门负责人,业内资深人士畅谈楼市趋势,与快报百万读者一齐纸上品鉴南京百家楼盘。

快报记者 李艳艳 费婕

新增量锐减 卖库存为先

楼市还能暖多久?

春交会上,楼盘仍将继续“低价跑量”

今年第一季度,全国主要城市的楼市回暖迹象明显,比去年同期涨幅惊人,其中,南京全市1~3月份商品住宅成交加认购超过3万套。欣喜之余,国内的地产大腕、专家学者将目光聚焦到了市场回暖背后的两个数据——全国今年房屋库存总量将高达2.5亿平方米,第一季度释放的住房需求80%以上是去年下半年以来积累的自住型需求。由此产生一个担忧:庞大的存量房体量,市场上改善需求和投资需求的严重匮乏,是否会令楼市回暖之路戛然而止?

[背景阅读]

去年库存够今年“折腾”了

近日,华远地产董事长任志强在某峰会上谈到,房地产库存可以分为三类:待开发土地、在建房子、在销售现房。目前,全国房屋空置面积已达到1.6亿平方米。即使今年出现2007年那样的楼盘旺市,全年房屋库存也会有2.5亿平方米。这使得开发商今年的主要精力将放在库存消化上。

存量房的压力在南京同样存在。南京市网上房地产数据显示,目前南京全市可售商品住宅为43700多套,而去年南京市一共卖了42361套商品住宅。按照这种速度,南京现有的存量房源够卖一年多。南京房地产促进会秘书长张辉认为,上个年头的存量房够去化半年是比较正常的状态,目前南京的存量房还是略微大了一些。

基于此,南京网尚机构去年底发布的研究报告称,与2008年相比,今年南京市商品住宅新增上市量将下降约30.44%。这其中,除了城东板块上市量有增加外,其他板块上市量同比降幅均在10-50%。

翠屏国际集团营销总监张鹏预测,今年商品住宅新增量估计只有去年四成,卖“存货”将成各家不二选择。如城北一开发商所言:“去年剩下300来套存量,加上两栋具备条件未发售的200多套,5万平方米左右的量够今年折腾了。”

[记者观察]

多数房企暂缓新开工

年初,记者对南京的十多家房企进行了调查,八成左右的开发商都表示:“今年主要是把去年推向市场但没卖掉的几百套房子卖卖,年内原则上不会新开工了。”

江宁一家老牌本土开发商的营销副总透露,今年集团的开发计划基本定为“去化存量,缩减增量”。他给出的理由简单明了:“2009年市场谁都说不准,大家资金都那么紧张,房子开发出来都不知道能不能卖得掉。”据悉,其旗下的两个项目均已停止了新开工。

受影响的还有一些纯新盘。比如,华门集团在龙蟠路上拿下的蓝天华门项目原定2008年上市销售,但至今未有动工迹象。“一方面是要看施工进度能否跟得上,另一方面还得取决于市场走势。”该负责人称,假如下半年市场还没有明显好转,项目推出时间可能还要往后拖。再比如南汽同泰花园、爱涛雨花地块等新盘,开发商很想今年推出,但否会开盘主要也还得看市场。

张辉表示,房地产企业缩减新增开工量或者是暂停新开工的现象自去年下半年起就出现了。首先是从一线城市的一线企业,比如万科、中海等率先发布公告大幅缩减新开工量,随后成为全国大部分城市的一个普遍现象。

快报记者 刘果 费婕

(下转B26版)

本期导读
踩盘三人行 体验江北商业 >>>B28-B29版
20万元小户型 南京人最买账 >>>B30版
楼市再热闹 “地王”不出声 >>>B37版

2009 Nanjing, China Real Estate Commodities Fair
2009·中国南京
房地产交易会
今日距2009春交会开幕 6 天
2009中国南京(春季)房地产商品交易会
4月16日 河西盛大开幕
——市政府主办,活动优惠不断,近百楼盘亮相
展览地点:河西·南京国际博览中心(河西奥体南约2000米或地铁元通站1号出口下)
展览时间:09年4月16-19日(8:30—17:00) 开幕式(活动):09年4月16日(上午9:00)
幸福·赢家
主题活动,精彩纷呈
1 “追寻人居记忆,共筑幸福之城”开幕式活动
2 “春风化雨30年”大型人居作品展 3 中国房地产经济高峰论坛
4 商业地产专题研讨会 5 南京一季度二手房形势讨论会暨行业高峰论坛
6 “宏观调控下的中国房地产思考”论坛 7 “盛世金陵,和谐家园”城市规划展
8 09春展购房消费优惠券真情派送 9 好房换购活动 10 市民大课堂
11 家装主材博览会 12 南京“家有好车”购车节
免费乘地铁,河西观春展
2009中国南京(春季)房地产商品交易会
地铁券
主办单位:南京市人民政府
使用时间:2009年4月16—19日(8:00—17:00)