

房价涨得慢了,捂盘渐渐少了

# 上周楼市“止跌回升”

网上房地产数据显示:8月10日至16日,全市商品住宅上市15.7万平方米共计2012套,较前一周分别下降了46.2%和29.9%,上市量出现较大幅度萎缩;认购22.7万平方米2238套,较前一周分别上涨了21.4%和24.8%;成交19.6万平方米1884套,周环比分别增长了8.3%和11.6%,结束了前几周连续下滑的表现。

## 【行情】中小户型再成上市主力

从数字来看,上市面积有所减少。究其原因主要是因为上周上市房源以中小户型为主,套均面积仅78平方米/套,较前一周每套减少近24平方米。

板块方面,上周上市的房源以郊县的溧水和高淳推盘量最大,分别推出610套和523套房源,占总上市量的30%和26%。江北板块共上市了400套房源,主要来自于天润城,该楼盘共推出384套户型不大的房源,相

于前一周1956套的上市量,推盘速度明显放缓。河西和城中沉寂一周后,上周又有新房源推出,分别来自于银城聚锦园和凯润金城,上市量都在200套左右。城北的锋尚国际公寓由于前期房源消化殆尽,作为以大户型见长的项目,上周推出的26套房源套均面积都在200平方米以上。

## 江北江宁崛起河西下滑

上周的认购量成为近几周新高,结束近几周下滑的趋势,开始企稳回升。

江北板块依旧稳居各板块认购之首;江宁板块位居次席,较前一周出现不小的降幅;城中以211套的认购量位居第三,贡献最大的是中海凯旋门;城北也有不错的认购量,达202套,较前一周增长了25.5%。

成交量领跑全市的也是江北,成交较大的主要是桥北的天华硅谷、明发滨江新城。江宁成交489套,增长幅度达55.2%,百家湖西花园以179套的成交量成为最畅销

楼盘。河西成交185套,相较于前几周的表现,成交出现了进一步的萎缩。

随着两江板块的重新崛起,全市成交均价也出现了进一步的下滑,但主城区五大板块中,除河西略有下降,其他板块房价则表现出不同程度的增长。

## 【观点】热潮过后企业理性应对

网尚机构分析认为,近期南京楼市销售端表现出的逆市大幅回升,最主要的原因是在房源大量上市的刺激下,楼市的需求被进一步激化。但同样不能忽略其他因素的影响:前期住宅成交量的不断下滑给开发商敲响警钟,房价增幅开始趋缓,捂盘缓售相对减少,楼市逐渐趋于稳定,楼市预期也渐趋明朗,市场中非投资需求再度活跃。在大幅放量的刺激下,近期或将出现新一波销售高峰。

本栏目由快报《金楼市》、南京网尚机构联合主办  
快报记者 费婕

## ■板块播报

# 方山别墅区接棒第一居所

8月15日下午,五矿集团的业主俱乐部——“五洲会”的启动仪式在南京国际马场成功举办,其在南京的1号别墅作品——“湖语山”同期亮相。这也意味着,在继罗托鲁拉、雷丁TOWN、加州城等别墅项目推出后,方山别墅区的阵容再次扩大。业内认为,伴随着南京近郊别墅区的开发接近尾声,兼具自然、城市资源的方山板块稳稳接到“南京第一居所别墅区”这一棒,成为下一轮别墅置业热点。

## 五矿1号别墅作品正式亮相

8月15日下午,湖语山的正式亮相吸引了近百组意向客户到场品鉴。

据了解,湖语山是五矿集团的首个别墅产品,堪称1号作品。项目集望山别墅、临湖别墅、学府别墅、高尔夫别墅和城市别墅等五大别墅为一体,坐拥大学城的各项配套设施,紧邻地铁一号线南延轻轨南京交院站。

销售人员介绍说,整个园区共123套,包含独栋、双拼、联排三种别墅形态,预计在9、10月份正式开盘。其中,联排别墅户型面积在290m<sup>2</sup>左右,单价8000~9500元/m<sup>2</sup>;独栋别墅户型面积在360m<sup>2</sup>左右,



湖语山邻近高尔夫球场

单价10000~12000元/m<sup>2</sup>。

此外,“五洲会”启动当日即吸引了不少会员。五矿地产南京有限公司南京区域副总经理史凌云表示:“‘五洲会’将通过丰富多彩的会员活动、全方位的置业服务、精选商家的优质服务、及时传递各种时尚资讯的《五洲会》会刊等,为会员提供更多增值服务。”

## 方山将成别墅置业新热点

湖语山别墅吸引购房者目光的同时,方山板块作为一个新兴别墅区也随之成为市场焦点。

方山位于江宁科学园内,占地约8.6平方公里,海拔208米,秦淮河从它的脚下流过,山水相映。根据规划,这里将开发建设成南京南郊一处融合天印湖生态农业园区、天

印山旅游景区和秦淮河旅游景区于一体的生态示范区。

“这里距江宁中心区——东山镇仅6公里,距南京主城区20公里,距禄口国际机场18公里,都市繁华触手可及,是南京近郊仅存的第一居所别墅区。”五矿地产南京公司相关人士在发布会上表示。

其他开发商和业内专家也认为,考虑到紫金山、三山、百家湖等别墅区已经开发殆尽,方山板块将是南京又一个理想的别墅置业热点区域。

据统计,方山板块内已经有罗托鲁拉、雷丁TOWN、加州城三个别墅项目在售,均定位为第一居所。其中,雷丁TOWN和罗托鲁拉开发较早,加州城堪称该板块的头号别墅大盘,建筑面积达50万平方米。

目前,雷丁TOWN剩余三期少量联排在售,罗托鲁拉今年底、明年初将推出一批双拼别墅,面积260~360平方米不等;加州城近期计划推出紧邻高尔夫球场的38套联排别墅,面积从230~320平方米不等,总价400多万元/套;加上湖语山9月份的加入,整个方山板块今年秋季的“别墅之争”似乎在所难免。

快报记者 刘果 费婕 实习生 费咏言



江北板块稳居热销榜之首

弘阳集团企业成员

RSUN 红太阳地产

# 旭日爱上城二期加推再破1亿

## TO LEAD TO THE PROPERTY MARKET

T O L E A D T O T H E P R O P E R T Y M A R K E T

### 创翼BOX加推 飓风再现 引爆楼市“秋老虎”



创翼BOX房源全线亮相,现保留少量76平米精致两房,创翼未班车最后席位等您抢占!

旭日爱上城二期创翼BOX再现创翼传奇  
加推首日销售额过亿,房源告急  
楼市“秋老虎”始于创翼BOX,  
引爆整个江北片区  
疯狂热销,轰动金陵



爱上城 二期  
南京弘阳集团房地产开发有限公司  
南京市溧水经济开发区



132万平方米超大规模城市社区·轨道交通引领周边发达的路网结构·六位一体的具有三喜城市生活功能的完善配套  
55万平方米华东MALL专享商业配套·市政配建的文体中心·运动就在家门口·12轨九年制优质学区·双语幼儿园

投资商:RSUN 弘阳集团·地址:南京市大桥北路69号(大桥北路和柳州路交汇处西南角)

025-58492299 / 58493399

南京红太阳地产

