

泾渭分明“虎头说”

» 开发商说

产品力定乾坤

高科置业营销部经理 夏小虎

2009年,高科置业开发的诚品城实现1000余套房源顺利交付。时下市场上出现个别楼盘打折、促销的现象,但2010年楼市的总体表现肯定不会是一边倒,楼盘不同表现取决于企业的综合实力、战略方向以及做产品的态度等。目前在国内外一些城市出现了取消期房销售的政策导向,事实上高科置业开发的大多数楼盘已实现了现房销售,客户在有产品的先验感受后再出手购房,这其实是以产品为品牌立言。

冷静年浪淘沙

苏宁置业紫金东郡营销负责人 李学聪

目前国家限制投资客的政策频出,不难理解时下一些楼盘的紧急推盘甚至打折出售。实际上,南京各个区域在今年表现也会参差不齐。城东几乎是价格涨幅最小的板块,苏宁置业通过对客户的观察发现,城东置业人群在年龄、文化、层次等各方面基本高于其他板块,因此,最有可能出现调整的应是那些投资比例过高的板块,而苏宁置业开发的紫金东郡既处在抗跌性较强的城

东板块,又是苏宁置业的名片式产品,日前公开摇号时引来排队不足为奇。

楼市继续稳健

通宇地产销售总监 刘文进

通宇·林景雅园去年底推出的306套房源,现在已基本售罄,均价则一直维持在8200元/平方米左右,而在明年五六月,通宇·林景雅园将会推出400套左右89—143平方米新房源,这批房源仍以江北本地消化为主,也有部分市区的购房者买来用作投资和养老。明年的市场将是继续稳健,而珠江镇由于优越的自然环境和区位优势以及交通条件的改善,仍将是江北的一个重要品质住宅区。

平稳将是主基调

红太阳地产销售总监 邵志国

就旭日爱上城来说,优惠并非最近才有。主要是延续公积金停贷时的优惠,适当减轻购房者压力以促进销售,而项目均价一直保持在7000元/平方米左右。至于最近桥北的众多楼盘的优惠措施,也只是楼盘利用节日进行的小幅优惠。短期成交情况出现了起伏,但应看到的是,去年的楼市整体繁荣,开发商资金量充裕,因此不会出现大幅度的涨跌。

» 研究者说

打折促销还会蔓延

南京工业大学房地产经营与管理系主任 吴翔华

历史总是在重复。开发商加速推盘、打折促销,在2007年底、2008年初楼市调控之初上演过。大多数开发商可以判断得出,二套房首付提高、准备金率上调后,会有利率上调、开发贷款收紧、个人消费贷款收紧等一系列货币政策出台,到时的市场可能会更紧张,因此才赶在春节前后出货。

“去年全国银行放款近10万亿,今年1月就已有1.4万亿,这种势头不可能持续,央行也决不能放任自然。伴随着粮油价格和水电煤气的普遍上涨,CPI指数过高必然迎来加息。如果二季度有更严厉的调控政策出台,成交量会进一步下滑,打折促销风也会从此蔓延。”

上半年将量升价滞

南京合众联恒房地产策划代理有限公司总经理 程鹏

2009年春天,整个南京市场的新房供应量是相当少的,这一阶段消化的基本是存量。这主要是因为2008年下半年的市场很差,许多开发商都不敢开工。为此,在2009年4月市场开始好转时,许多开发商都没有反应过来。同年六七月开始,一些停工的项目恢复施工,一些项目新的组团也开始加紧施工。

据我们观察和了解,这一批房子最有可能在2010年3~5月上市。当前情况和我们当初判断基本一致,去年9、10月上市量并没明显放大,许多项目计划赶在春节后开盘。

从需求层面看,一大批原本今年初买房的需求都赶在了去年12月底提前释放了,进而导致当前需求的真空状态。所以说,当时楼市成交量缩水并非就代表了市场转冷,而是需求真空期使然。

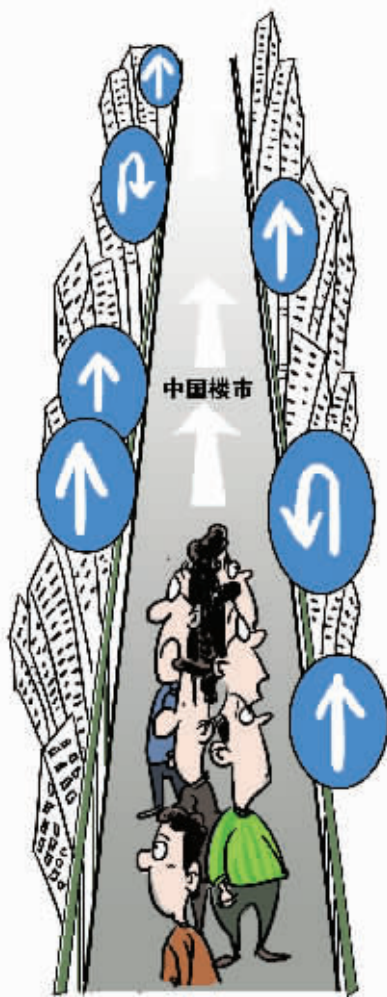
综合起来看,2010年上半年南京楼市总体是供大于求,成交量膨胀的可能性很大,但价格肯定涨不上去,应该是一个“量升价滞”的态势。但是,2010年大势仍是向上,个别板块可能还有一波上扬。

调整可能在下半年

尚思经纪董事 邓永忠

年关是回款的关键,在此时打折促销也算正常,也可视为现金流回收的一种手段。但影响市场走势的绝非政策本身,而是消费模式。

事实上,在2009年的大起大落中,人们已形成一种消费模式,即房地产作为一种保值的最好产品得到了老百姓的广泛认同。因此,今年上半年市场仍然会保持稳定,在量价两方面保持平衡。最有可能出现调整的会是今年下半年,因为消费模式从疯狂归于平静。但个人判断,价格调整不会过大,最多回调至一手房与二手房的中间价。
快报记者 杨连双 葛九明 刘果



漫画 俞晓翔

苏宁环球 SUNING UNIVERSAL

地铁三号线名校大盘天润城火爆全城

购房节全场惊喜97折

30日、31日最后两天!

加推280套!

68.15m² 钻石两房 | 44.8988万起!
(14街区7栋402室)

86.09m² 经典三房 | 6014元/m²起!
(14街区31栋106)

天润城 Suning Innance 14000000

两河名校园

58579999 · 58491111

360万平米首席教育·地铁大盘,地铁3号线第一站! ★琅琅书声小平天润城分校,奏响名校名城的赞歌!
★苏宁·天润城2万业主共同见证! ★一江之隔,原价升值上万元!
★钻石户型超值超值,两房三房满足不同人群需要!

天润城专线看房班车: 发车时间:上午9:00 下午14:00 | 楼盘销售中心: 售楼部: 售楼部: 售楼部

B1 86.09m² 三房两厅一卫
B3 68.15m² 两房两厅一卫