

2012·4·27

星期五

出版

现代快报 金楼市

B65

从轰轰烈烈的金三,到差强人意的银四,楼市传统旺季“红五月”转眼即到,南京楼盘的推盘节奏也明显加快,众多楼盘把宝押在5月份,将使市场竞争氛围骤增。

现代快报记者 周彤

4800套房源

备战“红五月”

高端盘争相推新

据365地产业网统计,截至4月25日,南京共有38家楼盘在5月份有推盘计划,房源总数也达到了4800套。而且与前两个月“刚需盘当道”的情况不一样,高端盘也开始积极“出货”。

河西板块的中北英郡、华润悦府、仁恒江湾城、紫金上河苑、蓝天华门国际和中山骏景都将在5月份推新。其他板块的高科荣域、朗诗钟山绿郡、高科荣域、绿城水晶蓝湾等也选择了五月份入市。

面向改善型需求的高端盘逐步推盘,今年销量良好的刚需

盘当然也不会放过红五月。桥北板块的威尼斯水城、大华锦绣华城在五月份都有推盘计划,而在今年年初的曾经有过价格“厮杀”的中海万锦熙岸和融侨观邸都将推出新房源,老盘阅景龙华也将卷入它们的战团。据了解,中海万锦熙岸即将推出90到125平方米的两房和三房,预计均价8000元/平方米,融侨观邸推出的是76到125平方米的房源,均价在8400元/平方米到9000元/平方米,而阅景龙华则是推出95到175平方米的房源,均价7600元到9600元/平方米。相似的面

积段、相似的地段,或许还将重演年初的价格战。

另外一个面向刚需的江宁板块五月份也是看点不断,保利梧桐语预计5月份推出5号楼,共144套房源,主力户型为91、117和118平方米,同一板块的天正天御溪岸同样预计5月份推出B区的11号楼,共80套,主力户型为97、99和120平方米,这让人不由的想起去年12月的天正天御溪岸和保利梧桐语抢先开盘的情景,不知道红五月是否还将上演“抢客战”。

纯新盘决定亮相

老盘开打价格战,同时也有不少纯新盘也选择了五月首次亮相,如紫金上河苑、中山骏景、蓝天华门国际花园、上城名苑、紫金联合立方、金地明悦和同曦青春水岸等。其中不乏去年就说开盘而一直未开的项目,如紫金上河苑去年11月份就传出开盘的消息,去年年底蓝天华门国际花园也曾打算开盘,中山骏景也曾预计在去年11月份上市。“从去年到今年,我们销售节点改了好

几次。”某新盘营销负责人坦言,“一方面是工期没跟上,另一方面还是我们对市场没有信心,毕竟是纯新盘,首次开盘非常重要。经过三四月份的刚需行情,购房者的心态也从观望转为出手,因此五月份比较适合新盘亮相。”

“经过去年的调控,不少开发商将销售计划提前到上半年,抓紧时间走量是大多开发商的共识。”万江共和新城营销经理曹志告诉记者,以前开发商会将

宝押在下半年,寄希望于金九银十,去年也是如此。而下半年还是有着诸多的不确定因素,去年不少开发商都未能完成销售任务。“因此今年几乎各家都将全年资金回笼计划放在上半年,趁着现在银行首套房利率放松赶紧卖房。另外,对于开发商来说,抢金三银四和红五月的行情,价格、销售方案可以随着市场有所调整,如果下半年开盘,调整空间就不大了。”

去库存是主基调

去年自“限购令”后楼市就陷入了冷清,市场观望气氛浓厚。而今年的“金三银四”,随着开发商的以价换量、贷款利率优惠等利好后,市场人气逐步回暖,尤其是刚需客户入市积极性不断提高,并迎来3月的楼市“小

阳春”。而四月份由于供应量和需求量都有所减少,认购和成交也相应降低。

南京林业大学社会系主任孟祥远表示,今年过年后库存量为5.5万套,三个月消化了六七千套库存,让很多人对去库存持

很乐观的态度。但是3月底南京的商品房库存量为4.85万套,4月底是4.87万套,4月份去库存基本停滞。总的来说,当下市场不允许开发商过于乐观,今年上半年库存依然维持高位,还是明显的买方市场。

B67
五一导购
降价下一招:免月供?

B68
五一导购
各板块最惠房源盘点

B69
物业观察
一群热心业主反被“非业主”

B74
置业观察
发现新学区房现象