

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

江宁楼市三道坎——

大房难卖·供应量大·房价咋定

江宁楼盘近期开盘销售都不错,这是市场传递给人们的真实信息。然而,如果开盘当周没卖出的房源,之后就基本卖不动了,因为剩下的多是面积偏大的房源。面积稍微大了点就很难卖,这是即时数据背后的另一个事实。

与此同时,统计数据也显示,江宁下半年的新房供应量在150万平方米以上,供过于求的局面严峻。而不少开发商盲目冲刺“7000元/平方米”的心理,也把江宁楼市推到了又一个“变幻莫测”的关口。下半年,江宁能否继续“笑看风云”?也许就看江宁楼市能否跨过这三道坎。

一道坎 面积稍微偏大就难卖

“这个月又要结束了,从我手上还是没能卖掉一套房子!”江宁天元路上一家楼盘的售楼员小夏私下向记者透露,除了开盘当周卖得还可以外,这家楼盘越往后越卖不动了。就拿她自己来说吧,5月底开盘时卖出4套小户型,整个6月份一无所获。“这不是说没有房子可卖,而是因为剩下的都是户型偏大的房子,市场抗性大。”据她称,其他销售人员也好不到哪里去。

采访中,在售楼盘的销售负

责人在称“江宁销售情况不错”后,免不了都会提到“大户型销售上还是有难度的,大家剩下的都是清一色的大面积单位”。

记者发现,从今年以来的销售情况看,江宁90平方米以下、100平方米左右的房型普遍比110平方米以上的套型好卖。数据显示,5月以来先后推盘的瑞口名苑、东方龙湖湾、亚都天元居、21世纪国际公寓、东渡国际青年城、青山湾花园等,开盘时不错的销售都源于中小户型房

源集中销售的拉动,如今所剩的几乎都是面积偏大的户型。比如主打小户型的东渡国际青年城和合家春天,前期的几次开盘销售都异常突出,但最近这次加大100平方米以上房源的比例后,销售速度慢了下来。

“房价达到一定高位后,购房者所能承受的总价迫使他们需求的面积不断压缩,江宁目前比较突出的一个问题就是需求市场上的总价抗性。”一位业内人士分析说。

二道坎 下半年上市体量较大

江宁区房产局统计数据也显示,今年1-5月江宁合同销售面积102.76万平方米,而全区上半年的商品住宅新增上市量只有90万平方米左右。“江宁上市量集中在下半年,开发商的销售压力随之增大。”江宁区房管局副局长王伟军表示。

记者了解到,根据区政府年初的调查和统计,今年江宁

区新建商品住宅预计上市量将达到330万平方米,大概3.2万套房源,较去年增加近40万平方米,主要上市区域将集中在科学园、九龙湖片区。就此来看,江宁区上半年的推房量不足预计的三分之一,市场供应量充足。王伟军认为,按照如今的市场形势和开发商的推盘策略推算,江宁区全年的总上市量估计难以突破预期的

面积,但达到250万平方米应该不成问题。为此,江宁下半年的供应量预计在150万平方米以上。

与此同时,江宁区商品住宅的供销比从第二季度也开始发生了逆转。第一季度,江宁供销比为0.9:1;4月十几家楼盘开始放量,供销比变为1.2:1;而5月又有十多家楼盘继续推盘,供销比一度扩大为2.09:1。

三道坎 能否过7000元/m²

进入6月后,江宁区房产局交易大厅正中央几米宽的电子显示屏上,每日的交易均价几乎都定格在6000元/平方米以上,这让工作人员小王印象尤其深刻。小王告诉记者,整个房价似乎就是5月底、6月初突然上了一个台阶,从5000元/平方米跨入了6000元/平方米的行列。记者从物价局批文的批文中也发现,近期批复的江宁普通商品住房的均价多在6000元/平方米以上,接近7000元/平方米的也不在少数。

接受记者采访的开发商一致表示,近期江宁的房价较4月以前,至少有500元/平方米的涨幅。这些让不少开发商放松了对后市的悲观心态,开始新一轮的“逐价”浪潮,期待着尽早突破“7000元/平方米”。南京一家房地产研究机构

的专家认为,开发商的这种期待与万科金域蓝湾的“价格标杆效应”不无关系。

万科究竟将给江宁带来什么?同仁康桥水岸营销总监苏士军认为,金域蓝湾对于江宁楼市形象拉动大于对价格的拉动,他并不看好跟随万科涨价的效果,“买万科的房子,不会因为比你比万科低了1000-2000元/平方米就转移购买。”更让业内人士担心的是,江宁房价冲到7000元/平方米后,究竟还有多少购房者愿意为之买单?江苏亚都正德实业有限公司营销部经理曹佩清提到,目前到江宁买房的仍以刚性需求为主,这部分人对于价格的敏感度相当高,轻微的价格调整所引发的买卖心理的波动是异常明显的。

快报记者 刘果

亚东国际公寓 成品小户型 轻松成就主城优质生活

如果你25-35岁,依靠脑力与创意创造财富,如果你的事业正值极速上升期,如果你有充分的自信,依靠创造力与勤奋力,可以征服脚下的这座城市,如果你确信,你的未来就在城市之内,位于南京主城区内的亚东国际公寓成品小户型,正为你而来。



依托立体交通资源

亚东国际公寓成就主城生活样板

亚东国际公寓集团全力打造的亚东国际公寓位于主干道交汇的“主城区人地核心地段”,地铁1号线三站即达新街口,门口配备多条公交线路,项目周边更有多重复合交通路网,居住在此,可以轻松便捷转换——主城住宅样板,交通样板先行。

亚东国际全面分享主城区内的丰盛城市资源,周边苏果,华城等超市环绕,多家银行近在咫尺,坐享创想财富力量,和平医院的贴心呵护让城市创想者的事业具备坚实的财富支撑。同时周边体育休闲、商业购物、农贸等城市配套一应俱全,真正为城市创想者划定主城区的便捷生活领地,成就主城住宅样板。



42-77平米奢适成品小户型、70年居留权 入住亚东国际公寓 轻松定居主城

亚东国际公寓成品小户型,秉承国际级住宅设计理念,邀请多位名师担纲室内设计,为城市创想阶层量身定制42-77平米的奢适居住空间。

所谓“奢”,即各个名品配备,人性化打造。亚东国际公寓成品小户型着眼于室内布局的合理性,充分体现居者的生活情趣,全力打造为年轻创意人群度身定制的精装成品空间,同时更注重每一个细节的人性化设计,新奢奢华,正是在于这每一步、每一细节的体贴入微。

所谓“适”,亦即舒适、适度,亚东国际公寓成品小户型在设计理念上彻底摒弃奢华而不实,坚持以居住者的舒适为落脚点。彻底颠覆普通小户型局促、阴暗的空间弊病,亚东国际公寓成品小户型罕见地做到

了户户朝南,户户设立南向阳台,让阳光清风时刻弥漫室内,为南京小户型创造全新的舒适尺度。

目前,南京市面上的小户型大多为管子楼布局的“过渡性产品”,生活居住的品质并不高,亚东国际公寓成品小户型则以居住品质的领先优势,为年轻的都市精英提供真正70年产权的尊贵领地,为年轻创想者提供“城市永久居留权”。

小户型 大享受 亚东国际公寓小户型 共享20万平米大社区

创想生活,从来拒绝生活繁琐,更无法容忍配套空白。亚东国际公寓作为主城区罕见的20万平米大型社区,随着项目前期大批业主的入住,生活氛围已步入全面成熟阶段。

亚东国际公寓社区内规划了丰盛的配套:社区服务中心为业主提供聚会、休闲的优雅场所;亚东国际公寓社区幼儿园,汇集一流师资力量,为孩子提供先进的学前教育教育,让创想人生的高贵思想亦可延续于下一代;同时,社区内部的综合商业更可让所有业主不出社区便能实现日常所需。

楼盘地址 雨花西路128号

5242 1111

5242 2111

刊例订正: 宁委创想200810028W号