

“台风来的时候猪都会飞,退潮的时候才知道谁没穿泳裤”——2007年房地产最疯狂时,巴曙松放出的戏言在今年被应验:今年上半年,国内大多数城市的住宅销售量同比下降40%-50%,调整幅度最大的深圳房价缩水36%。南京也不例外,上半年全市住宅销售量仅250余万平方米,仅相当于去年全年销量的1/5。个别板块已下调近千元的南京,房价还有下降的空间或回调的可能吗?不同板块真实的供需情况如何?下半年又将何去何从?《金楼市》为您还原房价真相,调查楼市冷热,预测板块前景。

2008年中楼市板块大调查——

面对考验 谁会飞,谁没穿泳裤?

江北:价格见底成交缓升

热 6月明发滨江新城、旭日上城、威尼斯水城、天润城等项目成交套数,均位居南京市销售套数排行榜前列。6月,江北创造了成交1520套的销售佳绩,新夺回“销售冠军”交椅。

冷 此起彼伏的价格战成为江北楼市的主流。大部分楼盘都从去年年底到今年年初的5000多元/平方米,降低到均价4000多元/平方米。而部分特价房甚至售至4000元/平方米以下。

3月1日旭日上城率先推出“一口价”房源,在3月12日苏宁旗下的天润城、威尼斯水城、天华绿谷庄园,以及海润风景等江北的项目加入降价风潮,截至4月,虽然江北四家楼盘的“一口价”风潮已过,但不少楼盘的变相优惠措施仍不时上演。有统计数据显示,2008年1—5月,江北共认购7384套,成交5683套。虽然这样的成绩在

全市各板块中属佼佼者,但这种以血拼价格赢来的优势,显然已无去年的风光。

降价促销之风在5月达到峰值。到了六七月,江北楼市降价促销风潮依旧。但从价格上看,显然这种降价幅度已逼近江北底限。在高压之下,部分主力楼盘虽然推出一些低于4000元/平方米的特价房,但这样的房源占总体房源比重甚微,且都是超大型。而据专家们估算,这种价格也只是部分楼盘的成本价格。

江北楼市近期销售量开始逐步缓升,6月明发滨江新城、旭日上城、威尼斯水城、天润城等项目成交套数,均位居南京市销售套数排行榜前列。南京市网上房地产数据也显示,6月,江北创造了成交1520套的销售佳绩,重夺全市各板块“销售冠军”交椅。 **快报记者 许延正**

城北:半年销量 < 去年一个月

热 今年上半年,城北的热销楼盘主要聚集在迈皋桥一带,美达·浅草明苑、大地·伊丽雅特湾、中电·颐和家园等地铁楼盘出现不同程度的热销。

冷 城北新城尚座,即使打出了“城北谷底价”,销售依然是举步维艰。该项目开盘推出了160多套房源,但认购量仅10套左右,成交率不足10%。数据显示,上半年南京城北板块共认购1579套,成交1040套。成交量较去年同期下滑了6成以上。另一组对比数据是,去年11月,城北一个月内就认购了1185套,成交1202套。这意味着,城北在2008年上半年6个月内的成交量,抵不上2007年一个月的销量。

销售量急剧缩水的城北今年上半年供应量也不大。去年同期城北有17万平方米住宅上市,售出37万平方米;而今年有13万平方米上市,销售量只有14万平方米左右。供需基本平衡,这在楼市整体供应量过剩的当下,极为难得。

今年上半年城北的热销楼盘主要聚集在迈皋桥一带,美达·浅草明苑、大地·伊丽雅特湾、中电·颐和家园等地铁楼盘出现不同程度的热销。记者留意到,在热销楼盘中,又尤以80-90平方米的两房,90-115平方米的三房

最受欢迎。

从2007年下半年起,城北房价经历了一次三级跳式的上涨过程。仅以迈皋桥为例,6月还在5000-6000元/平方米的均价,到年底时已经飙升至8500元/平方米附近。“迈皋桥房价高过8500元/平方米就很难卖了,”易居中国分析师申小峰认为,对迈皋桥而言,8500元/平方米是一个坎,而支撑这一价格的正是地铁1号线的交通和老居住区相对成熟的配套,但若超过这个价格,在全市范围内可选空间很大,即便是地铁盘,销售压力也非常大。

快报记者 杨连双

大城东:房价小降产品受困

热 无底、紫庐、紫园、钟鼎雅居、紫金山林苑等一批楼盘的酝酿上市给了人们足够期待。以别墅、花园洋房等低密度产品为主打的新楼盘亮相,将再度使大城东成为楼市关注的热点。

冷 上半年大城东共认购1975套,成交1424套,成交量仅占全市总量5.7%的比重。仙林半年内只卖了495套房,较去年同期缩水了近七成,少卖了1000余套房子。

除亚东城有新房源上市外,上半年仙林板块几乎没有住宅楼盘推出新房源。尚东区、康桥圣菲等楼盘都接近尾声,赛世香樟园、东方天郡和亚东城支撑着住宅市场。

紫金山周边楼盘的上市量也不多。上半年有钟山晶典、宏图·上逸园、东城雅筑等项目也占据了仙林市场的半壁江山。由于别墅长线销售的特点及住宅上市量不足,上半年仙林仅卖出495套房,较去年同期缩水了近七成。另一方面,在开发商主动做出不同程度促销优惠后,

仙林住宅的实际成交价已呈下降趋势。去年底飙升至8300-8500元/平方米附近的房价现在已回调至8000-8300元/平方米。

紫金山周边楼盘的上市量也不多。上半年有钟山晶典、宏图·上逸园、东城雅筑等楼盘推出新房源。但上半年包括鸿意星城、万达紫金明珠等城东南楼盘在内的东部区域只卖出929套房。目前紫金山南麓一带的房价已飙升至9000元/平方米以上。然而时下城东交通的匮

乏以及公共配套的缺失,使普通市民对其望而却步。上半年,环紫金山一带普通住宅在销售时频频打折促销。在申小峰看来,南京环紫金山周边其实是做高端产品的最好地段。下半年,环紫金山周边的无底、建江·板仓街项目、紫园、紫庐、钟鼎雅居、君临紫金、紫金山林苑以及翠屏·紫气钟山等项目将陆续上市,新鲜血液的输入或将演绎城东楼市的新篇章。

快报记者 杨连双

城南 房价偏高后市不明

热 今年1-6月,城南商品住宅共认购2059套,成交1592套。上半年城南的“黑马”之名当之无愧。

冷 进入6月后,城南销售量开始萎缩,相比5月萎缩了一半。房价过高,加上宁南地区交通配套还不完善,这些不利因素制约城南发展。

今年,随着雅居乐花园、仁恒翠竹园、花雨南庭等楼盘的大量新房源的推出,促成了该板块热销,其成交量一度跃居全市第三。但是,进入6月后,城南板块销售量开始萎缩,相比5月萎缩了一半。南京苏鼎房地产研究所所长宋坚认为,南京火车南站的兴建将促使南京城市重心南移,城南因此吸引了更多的关注目光。目前存在的主要问题是供应不足和房价过高。

目前,城南房价最高的雅居乐花园均价在13000到14000元/平方米,仁恒翠竹园精装修均价11000元/平方米。在高端项目的带动下,亚东国际公寓、阅城国际的房价已在9000元/平方米以上,花雨南庭均价也在8600元/平方米左右。业内人士指出,现在城南的供销结构矛盾突出。一方面,高端产品持续力不足,板块高端市场还待培育;另一方面,中低价格的实用型产品供应几乎没有。据了解,城南的供应量将集中在下半年。包括花神美境四期、翠岛花城三期、时光口三期、宏图·上水园、万科金色城品等项目都将有新房源上市,2008年整个城南的商品房上市量将会超过60万平方米。

快报记者 文涛

城中 抗跌性强有价有市

热 从中海·凯旋门开盘当天热销近300套到金鼎湾国际热销金额超过4.8亿元,从天正湖滨花园老客户带新客户抢房到公园里五号200人排队领号,城中楼盘在上半年的南京楼市中显得风光无限。

从1月的100多套到3月的近300套,再到5月的600多套,城中销量节节走高。从中海·凯旋门开盘热销近300套到金鼎湾国际热销金额超过4.8亿元,从天正湖滨花园老客户带新客户抢房到公园里五号200人排队领号,城中楼盘风光无限。

“特别是6月,万元楼盘的成交依然保持稳定,主要表现为老城和别墅项目的价格相对平稳。”南京房产促进会秘书长张辉这样表示。整体看来,“有价亦有市”可以说是上半年城中板块表现的最好评价。什么原因支撑着城中板块呢?业内人士分析,主要有三个原因:抗跌性因素、潜在需求因素和客户群体因素。首先,城中板块楼盘具备良好的抗跌性。中广置业企划部经理谷加东表示:“在南京楼市中,繁华的主城区作为配套齐全、规划完善的区域,楼盘的价值必然不差。”其次,主城板块的潜在需求十分巨大;此外,“城中楼盘不是豪宅就是小户型公寓,前者的客户群体相对来说比较富裕,受房贷等政策影响小;后者由于面积小而总价低,客户首付较少。”一位业内人士如是分析。

快报记者 李汇丰

河西:正经受第二轮考验

热 1月,河西758套的总认购量和558套的总成交量进入全市三甲。经历2月、3月、4月的平淡后,5月出现小转机,销售回暖。在6月推房高峰中,奥体新城、长安西街1号、西堤国际成最热楼盘。

冷 河西每个月成交数据起起落落。6月的土地拍卖更当头的棒。土地无人接棒,房源问津者不多。拉德芳斯的“一口价”再次拉低板块价格。继2005年后,河西在经历第二轮考验。

从年初开始,河西板块就表现出了不凡的潜力,整个1月,碧瑶花园、宏普捷座、融侨中央花园等楼盘选择在1月推出新房源,成就了河西板块758套的总认购量和558套的总成交量,进入全市三甲;2月,河西认购368套,成交277套,远低于去年同期水平,分析认为主要是由于春节长假所致;3月认购640套,成交479套,不少开发商都推出了程度不等的购房优惠;4月认购739套,成交量仍无上升之意;5月河西有了一个小转折,当月,河西共实现成交763套,认购963套,对比4月,销售逐渐回暖,也让不少人找回信心;6月河西迎来了一次推房高峰,9家楼盘齐开。在此

推动下,全月认购920套,成交633套,和5月基本持平。奥体新城、长安西街1号、西堤国际是6月河西最热销的三大楼盘。

6月25日,被称为“河西准地王”的河西南部地区4号地块,因无人报名而流标,另一幅河西梦都大街188号地块,以底价成交。地块无人拿一方面是因为“面粉”太贵,另一方面也显示开发商的信心和资金严重不足。而就在此时,拉德芳斯的“一口价”又让人对河西房价产生质疑。大多数河西楼盘从6月开始就变得沉寂起来。就算卖出去的房子也不是那么乐观,一高档楼盘90天内的换手率是65次,列全市第一。 **快报记者 费婕**

江宁:地铁楼盘逆市涨价

热 今年1-6月,江宁区商品住宅共认购9960套,成交6705套,分别占全市总量的28.9%和27.2%,成绩不错。

冷 江宁板块整个上半年里的商品住宅合同销售面积还是比去年降了14.1%,供应量较去年同期也有萎缩。除了地铁盘外,房子卖不动的现象在江宁同样存在。

今年5月,21世纪国际公寓、左邻右里两个楼盘均选择了半夜开盘,到场的买房人也不少。业内人士分析称,价位优势和区域价值前景的双重优势让观望市场下的刚性需求在江宁市场上大量集聚,而1-4月该板块上市的新房源量又很有限。江宁区房产局统计数据显示,1-4月全区商品住宅预售许可面积仅64.14万平方米,比去年同期减少两成多。

从4、5、6三个月的销售看,热销楼盘基本都分布在地铁一号线南延线周边,比如东渡国际青年城、21世纪国际公寓、左邻右里、天地新城、天元瑞口名苑、百家湖东花园等。而其他楼盘只能“望地兴叹”,世纪东山等卖得一般。

此外,江宁房价上半

年也实现了跨越。江宁区房产局统计报表显示,6月全区普通商品住房的成交均价为5703元/平方米,环比5月上涨5.8%。记者调查中发现,江宁从5月开始出现连续上涨。从物价局的价格批文中可看到,4月开盘的十几家楼盘,普通公寓的批复基准价格和实际售价基本都在6000元/平方米以内。到了5月,江宁共有6个楼盘新推普通住宅产品,天元瑞口名苑、21世纪国际公寓、左邻右里、百家湖东花园,这四个楼盘的批复价和售价都在6000元/平方米以上。有开发商表示,下半年,随着150万平方米以上的放量,以及刚性需求对于价格的抗性增加,江宁的房价的上涨趋势可能会放缓。

快报记者 刘果