

■上周行情

多个板块年底被激活 降价比政策更管用

南京网上房地产数据显示,12月8日至12月14日,全市普通住宅共计上市量为10.03万平方米,较前一周下降41.31%;认购面积为10.62万平方米,比前一周略有增加,基本维持在较稳定的范围内。认购总套数1052套,日均认购套数150套,日均认购量与前周持平;成交量为17.85万平方米,成交套数为1799套,日均成交套数为257套,成交量相比上周小幅上涨,上周楼市的认购量和成交量均略有回升,但幅度并不大,楼市基本处于相对稳定期。

[行情回顾]

仅江北和仙林出现放量

上周,江北以及高淳、溧水等远郊板块加大上市量,江北上市面积占全市商品住宅上市总面积的44%,高淳和溧水上市比例也在31%,其他有上市量的板块中,除了仙林上市量占比较大,达到14%以外,城中河西仅有少量上市。

江北上周的上市量4.37万平方米,共计422套,大部分来自浦口片区;近三周以来仙林一些项目开始少量上市,上市量近4万平方米。

河西和城中上周上市量不大,只有奥体片区宋都美域和城中的天正湖滨有少量房源上市,上市房源均不足50套。

多个板块认购迅猛增长

上周,江北的认购量已在低价楼盘的快速消化后逐渐归于平静,但是总认购量还是达到328套,依然位居榜首,其中天润城认购量超过150套功不可没,是近期江北认购

量激增的首要功臣。

江宁文化名园、恒大绿洲及东郊小镇等多家楼盘齐发力,共计认购260套,居于次席。

除了江北和江宁等传统热点板块的持续性发力外,城区多个板块的认购量增长较快:仙林认购72套,较前一周涨幅最大。

城中和城南上周的认购量也有所增长,这主要来自于城中的金陵尚府和城南的雅居乐花园,这两个项目近期的降价销售着实吸引了众多购房者的关注,加上区位的优越性和生活的便利性,认购量的上涨也是在情理之中。

一家楼盘支撑城中崛起

上周,江北的成交量达到了826套,依然占到全市近一半的成交量,远远高于其他板块,其中浦口的成交量占江北总成交量的89%。江宁成交280套,成交套数占全市商品住宅上市总量的15.56%,居于次席;城中的成交量激增,从前一周的30套成交量暴增至230套,究其原因,主要是金陵尚府近200套的成交量。

[业内观点]

开发商自救拼一条活路

网尚研究机构认为,新政,“救市”成为房地产的年度热词,不过似乎也只是短期的效果。但是年底愈来愈多的开发商开始加大力度降价促销,这是自救之举。开发商主动出击市场,是促进近期市场销量出现较大增长的重要原因。

本报特约记者 费婕 本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办

《金楼市》300人看房团横扫南京四大板块

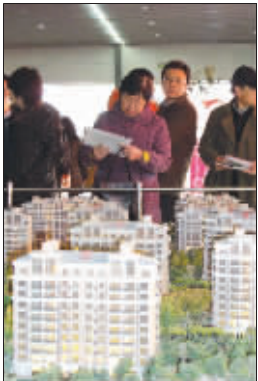
2008最后一次抄底:买家在行动



实景现房让人来了兴趣

人气火爆

作为本次看房路线中最早的一班,1号线定为8:30发车。但8点不到,就陆续有读者带好干粮到五台山东门候车。从万寿村赶来的市民李女士说,担心误了发车时间,7:30就坐上了6路公交,谁知20分钟就到了,索性上车挑个好座位。到发车前,100余位市民挤满了两辆看房大巴。



现场就有下订

雅居乐花园劲推的小豪宅上品,部分房源以8100元/平方米的惊爆价起售。看房车刚站到站,百名读者就在销售人员的带领下涌往样板间。还有几位家住城南的读者在此等候快报看房车。

实景诱惑

“报名时是因为看到有特价房,实地看房却被非特价房吸引了。”张女士夫妇一道来看房,手里有几十万

韵伴随着地铁1号线的成熟而名声大噪。看到项目一期居民巴入住,沿街商铺已正常运营后,不少读者当即来了兴趣。城东南的鸿意星城一期、二期也已经全部交付,一期入住率高达60%以上。因不少读者要求去小区内参观实景,看房车不得不为其延迟了下一站的发车时间。

现场预订

实景社区与独家特惠的双重诱惑下,很多读者在看房当天就毅然出手。在鸿意星城和雅居乐花园,时光口韵,都有读者“进一步深谈户型与房价”留在了售楼处。而面对七彩·小贵族超低价,有购房者当即刷卡付了定金。

算上针对快报《金楼市》置业俱乐部的优惠,七彩·小贵族的单价仅4400元。快报记者 杨连双



现场意向登记超过30组

12月13日下午1点,《金楼市》看房团从五台山东门准时发车。两辆大巴共计近100人,下午途经河定桥、百家湖、东山镇三大板块,横扫了百家湖国际花园、21世纪国际公寓、金王府、世纪东山、天鹅湖、武夷水岸家园这六个楼盘。



买家更在意的是,品质与心理价位是否吻合

购房需求刚性 抓住每个机会

组织读者上车时,记者就在细心观察着本次看房人群的构成。发现近100位读者大致可分三类:一是小年轻;二是一家三口,这一般是父母陪同成年女儿,还有三组是带着孩子的年轻夫妇;还有一类就是一个人只身前来看房的中年人。

刚到第一站——百家湖国际花园时,大家的热情像突然得到了释放,迅速将现场几个销售人员围了个水泄不通。或是围着沙盘听介绍,或是围在销控表前看具体房源和价格,或是围着户型立体模型看户型,形成了不同的组团。看得差不多了,就和销售人员坐到一边去算账,包括首付多少,月供多少,公积金和商贷差额是多少等。

在和他们的沟通中,记者发现这中间大都是刚性需求,

买房的意向已非常明确。武汉女孩小沈就是其中代表,这次她带着父母一起来看房,就是希望在南京买个两房给老人住,全家落户南京。她还表示:“之前也去河西、东郊看过房子,但位置、房型,还有价格,总难都合适,听说这次江宁的几个楼盘两房的比较多,就选择了来看房。”

和小沈一样,不少读者对于这次看房寄予了很大的希望,由于停留时间短,许多人只好在看中的楼盘都先做了意向登记。据粗略统计,每到一个个楼盘,现场都会有五六个客户进行意向登记,全程进行意向登记的客户超过30组。

价格是否合理 心里自有杆秤

“现在南京的房价究竟有没有到底?江宁的房价现在一般是多少?”刚上车时,就有不少读者“沉不住气了”,开始向记者咨询起当前的房



每个案场都有人留下

现场有成交多数意向强

经过长时间的观望后,本次由快报《金楼市》组织的看房活动,也成为年底南京楼市的风向标。不少项目希望从本次活动中了解市场实际需求,而购房者也想着看看究竟现在是不是适合出手的机会。

“虽然准备了足够多的销售人员,但面对这么多热情的购房者,还是显得有些仓促。”在第一站——明发滨江新城看房现场,销售人员忙得不亦乐乎。同样火爆的场景也在随后的威尼斯水城、旭日爱上城等项目上演。前三站过后,已有不少购房者因看中房源而留了下来,原本满载的大巴,也因此空出了不少位置。

从普遍观望到普遍关注

“房子的确好,让我们很心动,但就是价格是不是还有降的空间呢?”在山水云房项目现场,购房者陈先生告诉记者,本来他为购房预备了40多万元现金,准备在江北选个品质好,适合养

老的房子。山水云房给他的印象很好,但价格依然是个问题。”购房者从观望到关注,这本身就是楼市的一大利好。”山水云房项目营销负责人刘程如此认为。

“大华锦绣华城是大公司开发的房子,质量应该不错吧?”“你觉得旭日爱上城这个价格是不是已见底了?明年这个价格会涨么?”在返回的车上,还有购房者不断咨询具体项目的情况。购房者对楼市的关注度,似乎暗示着市场一股巨大的需求潜力正待激发。快报记者 许延正



客户购房意向强

1234 南北通透 70年产权民用水电 空间使用率 舒适性 超值附加功能 主城区·60万 3房2厅2卫 小户型精典 1.南北通透 2.70年产权民用水电 3.空间使用率 4.舒适性 5.超值附加功能 6.社区形态 7.配套条件 汇锦国际 别墅专家 BUENA VISTA INTERNATIONAL 越有越要稀有 金基汇锦国际,别墅综合社区。ASK FOR MORE FROM PRECIOUS LIFE 项目地址:奥体月亮街 投资商:金基集团 南京空港产业 开发商:金基房产 会所会所:弘品会所 http://www.kingjeitc.com TEL:025-51877001 51877301

翠岛花城岁末钜献 低于周边2000元/m² 小户型的受害与受益者 虽然我们拥有40000平米花神湖, 虽然我们和40万平米的大型shopping mall仅一街之隔, 但我们只有200-240m²的大户型! 翠岛花城岁末特惠 6900元/m²起 项目地址:宁南大道19号 接待中心:郁金香路翠岛花城会馆一楼 尊贵热线:025/52458881 52458882 惊爆城区超低价,板桥产权房 3950元/m²起售 准现房销售,首付7万起,所见即所得 现场地址:板桥凤大道路花经济开发区管委会对面(解放军国际关系学院北面) 热线:86908699 66888566 乘车路线:地铁小行或安德门站乘公交96、153至柿子树站