

# 金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

独家  
报道

## 2009楼市之惑

# 回暖还是回调?

### 关于回暖论

## 南京楼市旺季来了吗?

【背景阅读】劲飙! 二月日均成交最高424套

南京网上房地产数据显示,进入2月以来,南京楼市迅速调整状态,认购量和成交量逐日回升。

除了第一周市场数据平淡之外,从2月的第二周开始,市场陡然上升:2月2日至8日,日均认购121套,日均成交45套;2月9日-15日日均认购量高达236套,与之前一周相比每天多卖101套房;2月第三周,南京楼市继续攀

升,不仅每天认购量保持200套以上,18日和21日更是出现了320套和358套的新高。平均下来,日均卖房280套。2月23日,楼市全天认购203套,成交424套,也是年后成交量首次突破400套。

个盘表现方面,江宁和江北楼盘尤为抢眼,典型的例子就是2月7日江宁楼盘世纪东山新推两栋新房源,开盘两天销售额高达2亿;

江北万江共和新城2月14日情人节推出两栋多层房,开盘一天卖出三分之一。

此外,品质楼盘也引人注目,融侨中央花园推出特价房,现场火爆。仁恒投资南京有限公司副总经理厉方宏透露,翠竹园今年以来已销售一亿元。万科光明城市最后两栋湖景房情人节开始接受预约目前销售情况出乎意料。

### 【观点之争】论战! 市场走向谁能说得准?

#### 正方 楼市旺季如期而至

南京市房地产开发建设促进会张辉秘书长认为,无论宏观层面的调整如何,南京楼市的旺季到来这个信号还是很明显的,而且他推测这次旺季有望持续到6月。

网尚研究机构张景华表示,近期楼市的成交主力主要还是来自于江北和江宁,其他板块成交量回升并不明显,说明市场的自住型刚性需求在2008年的压抑之后,在楼市整体局面相对稳定、后市形势相对清晰的情况下,很大一部分抱着抄底心理的购房者开始出手了,这也反映出市场的基本面:潜在刚性需求依然强大。

#### 中立 刚性需求被逼释放

南京朗诗置业股份有限公司营销总监蔡克奎将2月以来出现的回暖总结为“刚性需求被逼无奈的一次释放”。他的观点是,整体形势不乐观,但南京楼市在近期出现了升温,准确地说这只是“下行线上的一个波峰而已”。

他深入分析说,“近期市场回暖主要呈现两级分化的趋势,首先是低价位盘卖

得好,其次是保值盘卖得好,反倒中等楼盘依然没有动静。”他解释说,“想结婚生子的等得了半年却等不了一年,所以低价位小面积房源卖得好,刚性需求市场呈现出一种跟风追涨的效应,其实这种现象从去年底就已开始了,预计3-5月这个波峰还会延续,5月之后就很难说。此外,因为投资渠道狭窄,所以那些房价没降过或者已降到底的有品质有品牌有保障的保值盘也受到青睐。”他预计,这类投资性需求可能会释放两到三个月。

#### 反方 断言回暖为时尚早

万科集团董事长王石近期来到南京时就表示过,“2009年不确定。”他透露说,“万科的发展策略是做两种方案,一种按照最坏的市场预期来预

控,一种按照最乐观的状态做计划。执行时,万科会首先考虑前者。如果万科预期过于悲观,市场好转万科无房

可卖,顶多只有4个月的滞后期。但如果万科判断对了,现在一味地乐观,结果谁都想得到。”

东凯置地董事长包天雷对回暖多有质疑,“交易量是否在真的上升?能持续多久?很显然,市场需求分为改善型投资和居住型投资两种,但是目前市场主要还是以刚性需求为主,最新的统计显示自住购房已占到九成以上,准确地说今年的市场稳字当头,讲回暖还太早。”

一位不愿透露姓名的南京业内人士认为,近期楼市依然不容太乐观,楼市不可能脱离宏观经济,多数开发商也只是借着低价在跑量,短期来看楼市究竟何时回暖还需要看接下来几个月的行情,而长期来看楼市的回暖还取决于经济情况以及个人收入的稳定增长等因素。

快报记者 费婕

### 编者按

我们有点糊涂了:市场萧条没有如期而至。转而是“开门红”的喝彩。

据2月17日中国房地产指数研究院发布的数据显示,在全国重点监测的25个大中城市及10个小城市中,90%以上城市楼市成交量环比出现明显增幅,楼市环比增幅超过近一倍的城市就有15个,其中包括南京。从100套到200套到300套直到冲破400套,出人意料的成交量让很多人立刻联想到“回暖”二字。

“腿跌伤了还得休息两三个月才能好,去年楼市淡成那样,怎么可能转眼就好了呢?”业内人士如是说。

事实上,我们的确发现了一些不妙的蛛丝马迹:比如换手率和退房量高,比如“满城尽刮降价风”的局面并未发生逆转;比如押宝3-5月,跑量心态弥漫市场……

2009年初,南京楼市非常热闹,《金楼市》推出的独家深度报道,希望能给大家更多的冷思考。

#### 特别提醒

关于近期楼市回暖现象你有什么看法?你是否会选择在回暖之际买房?有什么困惑?欢迎读者与我们交流

热线:84783628  
84783529 84783545

### 关于回调说

## 首轮降价主题鲜明——“拿下三月”!

近期,楼市认购量节节攀升的背后,各楼盘低开、打折、裸降的活动也异常活跃。从江北、城北到城中、城东、城南、以及河西、江宁,各板块的价格新低频频更新。专家认为,一场抢占3-5月市场档期的大战正在燃起,而三月之争迫在眉睫。

#### 【现象】

##### 各板块频现价格新低

继去年天润城3050元/平方米的“谷底价”后,桥北的海润枫景新近喊出2980元/平方米起售的价格新低,使得业界直呼江北“破三”。几乎是与此同时,迈皋桥地铁盘中电颐和家园、大地伊丽雅特湾也纷纷降价。前者推出7350元/平方米的特价房,后者则宣布单价直降1100元。

在城东,一直坚持均价9500元/平方米的德基紫金南苑,近期调低了8号楼的售价,仅7300元/平方米起。定位高端的城东豪宅中冶钟鼎山庄,此前1.6万元/平方米的成交价,目前实际价格已降至1.3万元/平方米上下,城中豪宅亦然。2月底凯润金城将重新展开优惠活动,其20套特价房源,同时推出住宅9.2折、车位6折的优惠,且此次活动房源不限楼层。在河西,几度降价后,价格最低的横塘西苑单价仅八千出头。在江宁,紧随恒大、世纪东山、东渡国

际等降价楼盘之后,合家春天最新一批房源均价4800元/平方米,且其推出“首付一成”一套103平方米三房首付仅需5万元。

#### 【动向】

##### 开发商积极备战3月

“先降价的是反映灵敏或者去年没有降价、跑量缓慢的楼盘,力求以降低价格换取销量。而在未来的3-5月,包括降价在内的各种营销竞争将在南京数百家在售楼盘间展开。若失掉了3-5月的机会,就基本告败上半年,下半年的市场形势又难以判断了。”网尚研究机构宏观研究部主任颜涛认为,在大环境没有改善的前提下,跑量是王道。

以城东某楼盘为例,去年底及今年1月的月度销售量均在10套以内,本月该楼盘推出低价房,迎来不少人气。同样,河西以某楼盘连续数月无回款后,取消了精装修、且大幅降价后迎来了数十组认购客户。据传包括万科、金地等一大批房企正在酝酿新一轮决战之策。

据网尚研究机构的预测,今年全市约有451.59万平方米住宅上市。同时截止到2月底,南京网上房地产显示的住宅存量仍有近500万平方米。若以2008年全年42401套住宅的销售量为参照,目前市场存量(近

500万平方米)+预期上市量(451.59万平方米)需要消化至少两年。此外,全市土地存量仍可开发月4.5年的时间。在此背景下,开发商积极备战不难理解。

(下转 B26 版)  
快报记者 杨连双  
本版漫画 俞晓翔



## 江北价值盆地, 稀缺多层房源

限时特惠  
至3月31日止

# 准现房75—115m<sup>2</sup> 2980元/平米起

公交637路 五洲国际 滨江新城 世纪华城 江北新区 大洲北苑 (地铁北苑站) 大洲南苑 浦口新城 浦口人民医院 大洲北苑站 大洲南苑站 浦口新城站 浦口人民医院站 浦口新城站 浦口人民医院站

现场售楼处热线: 58860777 58860077

楼盘地址: 南京市浦口区浦洲路5号 (江苏教育学院浦口校区东侧)  
投资商: 江苏广田投资(集团) 开发商: 南京浦洲房地产开发有限公司 开发商地址: 南京市浦口区浦洲路5号