最权威的财富地产杂志
金楼市周刊 Estate

板桥第一枪9月初打响

金地老总上海论市

白先生年前看好金地名京后,便开始等待降价。谁想到该盘迟迟不降,前两天他忍不住出手,发现自己需要多付8万元。

“最近三个月来,我们涨了500-600元/平方米。”金地市场部经理张维介绍。

从名京的涨,联系到雅居乐的涨、朗诗国际街区的涨、融侨中央花园的涨……观望者的心中不禁生起一丝焦躁。逆市为何而涨?涨价会不会蔓延?不出手会不会错失良机?

3月20日,有幸来到金地在上海的公司大本营,记者抓紧机会,请教“涨”的台前幕后,并进一步探究板桥自在城项目将以何种姿态入市。

观望结束?

说到最近的销售,金地南京公司总经理邓耀东不禁微笑。

“蛮多人多花钱买了名京。他们没等到降价,但是等到了放心。”说到这里,邓耀东将心目中的观望期缩短到了二三个月。

支持他的理由,是名京2月销售95套,“全靠口碑,没做广告”。

这样的销售业绩,成为涨价的坚实支撑。

不过,在快涨和慢涨之间,金地选择了慢涨,因为其眼前并非一片春光明媚。“回暖?我不这样看。说回暖太早了!大环境放在这里……国际金融危机对(南京)市场的冲击还没有显现出来。”邓耀东思忖着说。

随后,邓耀东表示,此时已经是房价的底部,市场表现为量升价平——“是时候出手吗?”有记者问道。

“人的认识有两大误区。高估时,低价买入,便很兴奋;低估时,高价买入,便很沮丧。我认为这都是误区。”邓耀东王顾左右,意在言外。

板桥革命

邓耀东介绍:“当金地名京打响了新江东板块的第一枪之后,我们已在同建邺和雨花台两区商谈更多的合作可能。现在的土地价格非常合适,需要比较的是机会成本。我们希望拿下的每一块土地价值最大化。”

自在城,是金地在南京的第二个项目,也是争议更大的项目。几乎每一个业内人士都会同金地高层讨论所谓“板桥的抗性”。而购房者关心,金地会不会在板桥推出更合理的房价呢?

据悉,自在城将于今年9月初开盘。金地上海公司总经理赵汉忠认为,“开盘预计7000元/平方米”,且“一期客户充满升值机会”。目前板桥二手房网上报价为古雄新村3600元/平方米左右,绿洲新村3300-4500元/平方米,尚无商品房。同时,铁心桥蓝岸尚城现价8200元/平方米,万科金色城品网上报价5900-8000元/平方米(未开盘)。

从赵汉忠的介绍中记者获悉,金地位于上海南翔的格林世界(距市中心20公里),与板桥项目多少有些相似之处(距新街口24公里),都是开发商再造的一座“卫星城”。格林世界5年前开盘价5600元/平方米,同期周边楼价仅1900元/平方米。5年后,格林世界售价已过11000元/平方米,还获得了2008年的上海市销售冠军。

当记者追问定价时,邓耀东表示:“只要产品做好了,定价就没有压力。”邓耀东介绍,自在城的销售将从高层物业开始。这些高层住宅高达百米,更具城市生活气息。“我们一定会把商业气氛做到位。预计明年这里的生活图景会非常清晰。”他说。

快报记者 刘欣

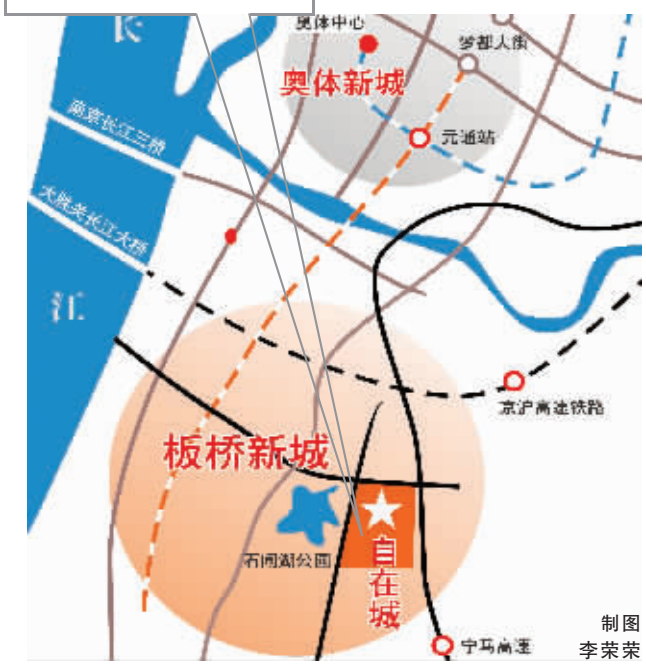
[动态播报]

逆市扩编

3月20日,由金地发起的大学生就业促进平台正式启动。据金地上海公司营销总监白玉臣介绍,平台以公益性为宗旨,希望以系统地提供免费培训、实践机会的形式和姿态,唤起大学生的就业信心。

2009年这一平台将为大学生提供100个见习/实践岗位,以及30个置业顾问的就业岗位。这一平台将在金地上海、南京、杭州、宁波四公司同步推进。金地在这四城市往年只招聘置业顾问10人。此举确属扩编。

金地上海公司总经理赵汉忠毫不讳言。“危机并不可怕,我们需要的是信心与定力。金地在这个节骨眼上选择加速发展,因为我们看到了投资机会。”一组全国性的数据,体现了金地此言非虚:金地集团1-2月累计销售面积和金额分别同比增长88.9%和64%,是快速回暖的房地产企业之一。 快报记者 刘欣



◀金地·自在城的奠基对板桥新城楼市有开局的意义

制图 李荣荣

■上周行情

成交量涨五成,认购量缩五成
河西没啥房子卖了

南京网上房地产数据显示,上周全市共计认购1533套,日均认购219套,相比前一周少了6套,认购量稍有下滑,但仍在高位运行;全市共成交1905套,日均成交272套,较前一周增加20套。总体来看,上周全市上市量及认购量都有小幅下滑。成交量有明显上扬,是因为前段时间上市量及认购量的上涨所致。

[行情]

上市房源江北占六成

上周,南京商品住宅持续稳定放量,全市上市面积为15.45万平方米,较前一周的15.96万平方米有所回落,共计1738套。上市板块方面除了河西和江宁板块持续推盘外,六合及浦口板块均出现了一批上市房源。

从板块来看,上周又回到传统“三强”状态,河西、江宁继续前一周持续放量,上周开始江北上市量剧增,从前一周的零上市量至上周的1036套,占比全市上市量的六成,不得不让人刮目相看,而河西和江宁占比均为20%。

河西上市348套房源,其中,融侨中央花园西街区推盘量较大。江宁上周推出354套,其中天地新城、名嘉佳园、同曦国际广场都推出了100多套新房源。江北上周上市1036套。

河西认购缩水近五成

上周,全市认购量为1533套,日均认购219套,相比前一周下降约3%。认购量各板块都有起伏,河西降幅最大,江宁、城北、城中也都有不同程度的下降,但降幅不大。相反,浦口、六合、仙林、城东及高淳认购量却在上升。由于整体有升有降,所以上周全市认购量的衰减很大程度上归咎于河西认购量的缩减。

从数据来看,上周河西认购量1.6万平方米,相比前一周缩水近五成,除了金地名京、万科光明城市及融侨中央花园东街区有所表现外,其他项目均不理想。江宁总共认购了481套,认购量与前一周基本持平,略有下滑,不过认购量仍然居于各板块之首;江北认购量增幅较大,认购534套,增幅22.2%,为全市认购量的稳定做了主要贡献。

河西成交量增幅明显

上周,全市共成交1905套房源,城南、河西成交量有较大上升。

江宁成交量527套,继续笑傲成交量排行榜;江北成交量为467套,依然有小幅下降,但降幅不明显。明发滨江新城成交70套跃居第一;城南以214套的成交量跻身前列,主要得益于时光□韵花园154套新房源的成交。值得一提的是,上周河西成交289套增幅明显,比前一周增幅近五成。朗诗国际街区南园凭借133套的成交量一举夺取板块成交量榜首,相比位列于第二、第三位的第七大道20套和万科光明城市19套的成交量,差距较大。

[观点]

河西现状
供不应求+青黄不接

随着刚性需求逐渐释放及改善型需求的释放,楼市成交量剧增,南京楼市依然健康运行。

在这一轮行情当中,凭借配套的东风、房价的合理调整以及优越品质的保障,河西成为不小的赢家。可是随着高端房源猛一发力后,市场认购量明显印证出市场后劲的不足,分析认为,房源紧缺是最根本的原因。目前多数板块都是供过于求,唯有河西处于供不应求的状态。南部板块尚未启动,中部板块所剩房源不多,北部新盘还未上市,消化尾盘成为目前该板块不得不面临的无奈。

快报记者 费婕

本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办

■活动预告

“踩盘三人行”第一季周五公映——
热盘大点兵

上周《金楼市》公开了“踩盘三人行”的热线后,咨询楼市、报名踩盘的读者超过300位。

“遗憾的是我们踩盘活动采用小众形式,最终通过纵深性看房得出独到、专业的踩盘报告给他人以借鉴。”《金楼市》编辑部主编告诉记者,踩盘路线会从读者来访、来电中选出关注度最高的楼盘逐一深入,但由于栏目定位,仅邀请了部分读者代表与《金楼市》专家、记者同往。对于不能同行的广大读者,周五出品的“踩盘报告”将令其有身临其境的详实客观,以后也会有专门针对读者购房的大型团购会推出。

综合了读者需求后,“踩盘三人行”昨日出发,第一季挑选了当下关注度最高的四家楼盘。南京房地产开发建设促进会秘书长张辉、南京网尚研究机构副总经理简飞担当本期专家顾问,与快报记者、编辑和几位读者代表一同前往踩盘。“这四家楼盘要么以大幅降价吸引眼球,要么以独特的户型设计全城热销,要么还未开盘就吸引了数以百计的关注者,我们本次前往,就为一探究竟。”本期踩盘的着眼点,都是时下最吸引眼球的楼盘。以后,栏目还将有针对不同价位、不同区域的主题性踩盘。这些热盘的购买指数究竟多高?

本周五,一份对读者购房置业有绝对参考价值的“踩盘报告”将如期奉上。 快报记者 杨连双

[小贴士]

“踩盘三人行”持续招募

你想跟我们一起踩盘吗?你最想看哪家楼盘?最想了解这些楼盘哪些细节?欢迎与我们联系(报名时请留下你的联系方式)。

热线电话:84783545 84783529 84783628 96060

邮件地址:kb-jls@163.com