

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

八月楼市转风向:改善型需求冷却 新房源结构突变:小户型占了大半

最新数据显示,全国一线城市楼市成交出现集体回落。与之类似的是,南京楼市也开始了小降温。网上房地产数据显示,7月27日至8月2日,南京商品住宅上市14.7万平方米,共计2007套,较前一周分别增长了62.8%和173.4%。全市商品住宅共认购了15.4万平方米,共1465套,较前一周分别下降了25.1%和17.5%,是近一个月来首次下滑;全市商品住宅成交22.3万平方米,成交套数为1986套,连续第四周出现明显下滑,较前一周则分别下降3.0%和3.5%。

不过,在过去4周的双休成绩单中,8月第一个双休(1、2日)的成交量是最高的,约高出前三周平均成绩200余套。究其原因,与江湾城的较高认购量陆续转化为成交量干系莫大。

【行情】

江宁终于有房上市了

上周全市各板块上市面积为147万平方米,共计2007套,上市房源分布较广,六大板块均有新房推出,其中以河西、城中、城南为主,江宁在经历一个多月的上市断档后,终于有新房推出,上市量与江北相当,与前一周相比,江北上市量则有较大幅度下降。

就各板块而言,河西上市房源来自于辰龙·新境界和凤凰和熙;城中在全市上市量中占据一席主要靠中海凯旋门上周新推的393套小户型的支持;江宁上周上市的177套房源全部来自青春渡;江北新上市的199套房源来自于共和新城和泰山天然居。

全市认购量降幅明显

上周全市日均认购209套,相比前一周日均254套的认购量,下滑趋势较为明显。江北依旧领跑认购榜,上周共认购了450套,其中以天华硅谷和天润城的认购量最大,但与前一周相比,该板块认购量仍减少了108套;河西尽管以

329套的认购量位居次席,但仍比前一周减少了202套,主要是由于前期积累的认购量逐渐转为成交所致;江宁以327套的成绩跃居板块第三,其中青春渡、东渡国际青年城和金王府三个项目占认购总量的一半左右;此外,城北板块的认购量也有较大幅度下滑,较前一周减少了74套。

成交延续着下滑态势

上周全市日成交284套,日均成交套数比前一周减少10套左右,延续下滑态势。

相较前一周,尽管江北呈现下滑态势,但仍以587套的成交量位居榜首;紧随其后的河西仅比江北少了38套,相比前一周422套的成交量增加了127套,仁恒江湾城以322套的成交量遥遥领先板块其他楼盘,为成交量的大幅上升奠定基础;受近期上市量较少的影响,上周江宁的成交量继续呈下滑态势,共成交了322套,位居板块第三;城中上周成交量上也出现了大幅下降,少成交了87套,降幅超过50%。

【观点】

小户型成市场主角

在当前火热的楼市下,上市房源结构突变,中高档小户型唱起主角。上周全市共上市2007套商品住宅,相较于此前一周122.7平方米的套均面积减少了近50平方米;上周新推的8个楼盘中,4个项目套均小于60平方米,共上市1296套,占总上市套数64.6%;除青春渡外,其他3个楼盘均属江南八区,开盘均价都在10000元/平米以上。

网尚研究机构市场总监张景华分析,套均成交面积有逐渐缩小趋势可以推断,两套房贷政策收紧消息传出后,短期内改善型需求释放接近尾声。小户型房源激增一方面是由于市场供给的自我调节,近两个月来上市房源套均面积均在100平方米以上,上周小户型房源大增是供给不平衡的调节;另一方面,投资型购房者仍在进场,均价较高、总价不高的小户型也成为其首选之一。

快报记者 费婕 杨连双
本栏目由快报《金楼市》与南京网尚机构联合主办

■楼事速读

城南

城南再添新盘 位于雨花西路上的先锋青年公寓预计8月开盘,推出200多套房源,户型有40-53平方米的一房、70平方米两房、88平方米的三房,毛坯价格估计在9000元/平方米以上。

金色城品更名 近日,一个名为“万科金色里程”的项目频繁现身人们视野,70多平米的精装小户型提倡“青年置业计划”。据悉,这就是原来的“万科金色城品”。项目计划在9月初上市销售。

河西

商铺蠢蠢欲动 借着住宅市场火爆,河西开发商欲将囤积许久的商铺拿出来试探市场,融侨中央花园、新锐国际、嘉业国际城以及金马郗城近期都有销售意向,单价1.5万-2万元以上。

城北

乾和福邸延期开盘 位于龙江长安西街一号西侧的乾和福邸延期到9月开盘,预计开盘价1.3万/平米左右。该楼盘学区和长安西街一号一样为拉萨路小学分校及金陵中学汇文初中。

江宁

百家湖曝“天价” 近日,利源集团位于江宁百家湖的国际花园项目曝出“起价1.3万元/平方米,最高1.6万元/平方米”的“天价”,这一价格足足是周边房价的两倍。有人认为这纯属炒作,有人则认为开发商希望借此捂盘,评价莫衷一是。

金域蓝湾继续蛰伏 随着南京各板块新增商品的普遍紧缺,2007年的一批“地王”动态再次成为焦点。有消息称,万科位于江宁牛首河的金域蓝湾项目今年有可能继续蛰伏,明年才会上市销售。

新增三条公交线 随着入住人口聚集,江宁的交通建设也在跟进。8月4日,江宁通盛客运公司将新开通三条公交线路,分别为滨江客运站-司家站的滨江1号线、滨江客运站-同仁客运站的滨江专线、滨江客运站-铜井南的滨江二号线三条公交线路。

城东

紫山晶典一期售罄 2008年一年卖不完的量,今年上半年几个月内一抢而空。据悉,二期房源最快将于9月亮相。

苏宁徐庄住宅项目年内上市 项目现场目前在土地平整阶段,按照进度,预计在11-12月左右出正负零,开发商即会领证开盘。

麒麟山庄崛起 厉心接手该楼盘后,重新定位和宣传推广后,受众重新审视这家由香港恒丰集团投资的地产项目。

江北

锋尚别墅要拍卖70套 总价600万-800万/套的北区公寓,19套总价2000万元起的烟盒别墅,却在7月1个月内几乎被一抢而空。目前仅剩的5套公寓,1套别墅准备拍卖。

世茂滨江新城涨价 白云亭菜场搬迁,二期动迁开始,滨江大道开修等利好令买家看到滨江前景。据传,7月世茂均价上浮约1000元/平方米左右。

颐和家园推新房源 名为“尚玄”的新一批预计8月底公开,主力户型为88平米稀缺两房和113平米舒适三房。

江北

江北新城又有新动作 继世纪金源集团跟浦口区签下协议,4年400亿元在江北造南京迄今为止最大的城市综合体开发项目后,上周美国GMAC通用金融国际地产集团投资20亿美元签下位于江北新城的南京国际科技园项目。据传,从调研到敲定,GMAC只花了半年时间。

大华锦绣华城8月8日开盘 大华三期香榭美颂将正式登场,户型从65-118平方米不等。

快报记者 费婕 刘果 杨连双

■连线博鳌

地产大腕聚首 激辩中国地产

在并不明朗的政策形势与复杂的房地产供需关系交织在一起时,下周三(8月12日)即将揭开大幕的博鳌房地产论坛显得尤为及时。有学者表示,在整体宏观经济走向背景下微妙调整的调控政策因素和房地产市场发展趋势之间的关系成为了大家最关注的话题之一。有学者认为,目前对于整体宏观经济走向研判决定下的货币政策结构调整将成为未来房地产行业政策变化的主导力量。

博鳌房地产论坛秘书长陈诗涛女士表示,中房协副会长兼秘书长朱中一、中房集团理事长孟晓苏、经济学家樊纲、陈淮、钟伟、华远地产任志强、SOHO中国潘石屹、北京首创刘晓光、阳光100易小迪、香港恒隆地产主席陈启宗、香港中原地产主席施永青、瑞银中国区总裁蔡洪平、摩根大通中国投行副主席龚方雄等多位知名、企业领袖将出席论坛。

■板块播报

8月想在江宁买房的看过来

整个江宁从7月出现“房荒”,不少购房者发现在江宁买不到房子。南京市网上房地产数据显示,截至8月3日下午两点,江宁区累计可售房源只有4646套,而在年初,数据还在万套以上。

江宁区房产局相关负责人

人告诉记者,近期江宁楼市“供应短缺”是阶段性的,“3月江宁房子销售速度非常快,超出了多数开发商预期,即使是紧急增加开工量,下一批新房上市也有一段过程。”他分析说。

记者获悉,从本月开始,

将陆续有5家左右楼盘新推房源。其中,百家湖国际花园的最后一批房源、合家春天花园的青春渡组团已经于近日开盘,合计300套左右。此外,9、10月的金秋旺季里,江宁仍有相当大的新房体量上市。

快报记者 刘果

目前在售房源

楼盘	地址	在售房源	价格
百家湖国际花园	江宁区开发区利源中路99号	09栋、10栋“湖景楼王”和11栋水岸楼王,20层以上,77-148㎡,140套	1.3万元/㎡起
同曦国际江宁一号	江宁开发区双龙大道1222号	104㎡左右两房基本售罄,还剩100套左右130㎡以上大户型	8300元/㎡左右
合家春天花园	江宁区秣陵街道诚信大道899号	五期青春渡170多套小户型,以30-40㎡单室套为主,也有少量84㎡左右两房,目前尚剩30余套	5600元/㎡左右
托乐嘉北区	将军北路和麻田路交会处	有20多套150-170㎡的三房两厅两卫和四房两厅的大户型	均价6500元/㎡

8月上市新房

楼盘	地址	开盘时间	房源信息	价格
双龙苑	江宁区双龙大道1251号	8月	2栋多层房源,合计76套,户型为90㎡平层三房和130㎡跃层	预计7200~7500元/㎡
世纪东山	东山街道万安西路168号	8月上旬	三期的36栋,小高层,共约100套,户型面积在60-120㎡	预计均价5800元/㎡
协众财富广场	江宁龙眠大道618号	8月下旬	一批小户型房源,共有260套,40-749㎡	价格未定
鲁佩特庄园	江宁区湖熟镇灵顺北路318号	8月中旬	二期一标段的58套别墅,有联排、双拼、叠加,户型180-270㎡	63万元/套起售

泰来苑·地铁大盘3750元/m²起

8月8日盛大公开

4大超市 1条美食街 1条中心生活秀场 4大银行 3家医院 10条公交线路 交通四通八达

未来5分钟即可到达规划中的地铁3号线火炬南站

58490066/58490099

泰来苑 南京浦口区泰西路28号