

# 虎年首个“看房团”周末出动—— “抱团看房”人也都嫌房价太高

“看房团来了,上班都打起精神来。”昨天,江宁一家楼盘的售楼员小李一上班就接到了销售经理的通知:要做好接待看房团的工作。

刚刚打完“年盹”的南京楼市,宣称3月份将有近40家楼盘上市推房,周末某网站发起的“看房团”活动正式启动,1500多人的看房“大军”也传递出一个信号:南京楼市的刚性需求大量存在。

## 看房人很受伤: 没个200万元,住不了河西

“河西我们定了5个楼盘,有8辆车,因为人太多,只能兵分两路隔开看,不然售楼处容纳不了这么多人。”周末看房活动的举办方365地产家居网相关人士介绍,从网友报名的情况来看,购房需求集中在河西、江北、江宁等区域,比例占到了总人数的70%以上,其中河西的需求较大,占到了27%左右。

市民秦小姐看了河西宋都美域楼盘,该楼盘售楼处说现在的均价在1.65万元/㎡左右,还有100多套房子在售,每套房子的套均价在200万元左右。“不是一直说河西房价要破2万元/㎡吗,怎么这么便宜的房子没人要呢?”秦小姐没想明白,只是想先看看,“肯定不会马上出手买房”。

而看了河西苏宁睿城和金地名京两家楼盘的市民,觉得两家楼盘分别喊出的1.8万元/㎡和2万元/㎡的均价“更高得邪乎”,现在可售的房源也多为之前挑剩的一些“尾房”,不是太满意。

在河西高昂的房价面前,很多看房人都是摇摇头,一脸的无奈。朱先生工作3年了,现在每月的工资不到4000元,“本来打算在河西买套80万元之内的房子,一点

希望也没有了,你想啊,一个100—120平方米的三房,不掏200万元怎么可能在河西安家?”

## 低于1万元/㎡,只能过江了

纳入看房名单的江北5家在售楼盘,7000元/㎡左右的房价也提不起买房人的兴趣。

看房人马先生说,去年的这个时候,江北这些楼盘的价格都还在4000多元,到了今年,威尼斯水城7100元/㎡、天润城6700元/㎡、旭日爱上城6800元/㎡、天华绿谷7000元/㎡、大华锦绣华城6800元/㎡,“总觉得涨得太快了”。

南京网上房地产的监控数据显示,上述5家楼盘目前可售房源的套数分别为597套、5420套、481套、581套和309套。由此可见,买房人并不买这些楼盘的账。

“目前单价低于1万元的楼盘,集中区域就是江北了。”有楼市专家表示,要不然就是江宁一些非地铁沿线和栖霞区偏北往尧化门一带的楼盘房源了。

## 江宁楼价也让人望而却步

显而易见,江宁的楼盘房价也让看房人望而却步。比如“被看房”的4家楼盘,有3家成交价已经超过了1万元/㎡:21世纪国际公寓1.1万元/㎡、江宁一号1.26万元/㎡、铂金水岸1.1万元/㎡;只有瑞鸿名邸一

家楼盘的售价还在9500元/㎡左右。“房价太高了,看房的人,不一定出手。”该楼市专家说。

记者随机调查了6名看房人,他们一致认为房价比他们的心理预期要高,降低10%左右就好了。不过,一家房地产网站昨天公布的一份“今年南京房价会如何走”的统计显示:认为房价稳中有升的占到了31.29%,认为稳中有降的只有18.57%。

## 开发商很强势: 3月房价不会低于上一期

“被看房”的楼盘有什么意见呢?河西一家楼盘的营销总监直言不讳:我们肯定不会降价,河西房价也必然要超2万元/㎡的。他说:“从这么多的看房人身上,我们看到了楼市的需求还很旺盛,不会降价的”。同时,也有多家楼盘表示,3月份新推的房源售价肯定不会低于上一期的售价。

365地产家居网对“看房团”网友抽样调查的问卷结果令人非常意外——刚性购房的需求比例占到了90.4%。结果为:在“刚需”中,外地人定居南京的比例达38.5%、结婚购房26.9%、改善性购房为21.2%、拆迁购房为3.8%;而投资性购房需求只有9.6%。

南京工业大学房地产系副主任吴翔华认为,楼市“看房团”的出动,固然说明购房人的需求很旺盛。但是,在旺盛的需求下,楼市认购和成交量依然萎靡不振,这就说明买房人的心理预期房价比市场价要低,“对于开发商而言,也应清楚地认识到这一点,最好利用需求通过降低房价来促成房源的成交”。  
快报记者 尹晓波

## »楼市速递

# 2月楼市跌入“谷底” 新房成交不足2000套

新商品住房成交量不足2000套、二手住房成交2379套——南京2月份的楼市“成绩单”不尽如人意,其中,当月新房的成交量跌入近4年来的“最谷底”。有楼市专家表示,这样的成交量并不意外,素有“金三银四”之说的楼市,接下来的两个月肯定能回暖,回暖到何种程度“还取决于买房人能不能从观望情绪中走出来”。

## 数据 新房卖了1898套 环比1月大降53.3%

截至昨天18点,南京市2月份新商品住房成交量为1898套,为近4年来2月份的最低成交量(南京市房产局公布的数据为:2007年2月份成交4988套、2008年2月份为1974套、2009年2月份为3860套)。相比今年1月份4063套的成交量,2月份的成交量环比下滑高达53.3%。同样,今年2月份的二手住房成交量仅为2379套,较1月份的5683套少了3304套,环比下滑比也高达41.9%;同比2009年2月份的3181套,也下滑了25.2%。

“这是春节放假造成的。”相关人士表示,每年过春节的月份,成交量都是当年最不好的,而今年1月份以来,南京楼市一直处于低迷期,较低的成交量也是常态市场的延续。

南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,今年南京市商品住房的成交量一直往“谷底”下坠。现在,商品住房和二手房成交量的“双降”现象,足以说明南京楼市还陷在低迷的旋

涡之中,买房人的观望情绪也非常浓厚。

## 分析 涨跌因素抵消 今年房价回归理性

“除了季节性的原因之外,成交量大幅下跌的原因还有两点。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说,一是“密集出台的调控政策需要一个消化期,开发商和消费者心有所忧”,二是“高房价令普通消费者和投资者止步观望”。

张辉分析说,支撑房价上涨的有两个因素:从楼市供应量来看,2008—2009年连续两年的住房用地供应量,换算成建筑面积只有500万平方米左右,这一效果将在2011年集中显现;从城市建设来看,地铁2号线、纬七路过江隧道、地铁3号线、1号线西延线、青奥会场馆和基础设施建设等多种利好消息,带动房价出现新一轮快速上涨的可能性很大。

不过,难以支撑房价上涨的理由也照样存在,比如国家政策对过高房价的打压性调整,资金面流动性的收紧使得包括住房在内的资产价格失去上涨的动力,去年楼市的提前和恐慌消费透支了今年的需求等因素,尤其是今年的楼市是一个消费年,几乎完全靠自住型需求来支撑,需求总量也将因投资需求的退出而大幅缩水。

张辉判断说,从上述的各个因素来看,今年南京的房地产市场将以“盘整稳固、回归理性”为主基调。快报记者 尹晓波

## 江苏省教育厅审核并批准的出国留学项目 苏教外函 [2010]10号

金阳光 2010金阳光 春季世界名校留学展

苏公境准字 [2005]366号

时间:2010年3月6日(周六)13:30-17:00 地址:金陵饭店钟山厅  
 预约热线:66620242, 400-6711101, 800-8289687 敬请提前预约

- ★★★★★ 展会十大亮点 ★★★★★
- 1、美国宾西法尼亚州立大学-帕克、明尼苏达大学-双城、加拿大西蒙菲莎大学、澳洲南威尔士大学、英国伦敦大学学院、日本樱美林大学等10国50多所世界名校参展;
  - 2、极具参考价值的金阳光第六版美国留学手册正式出炉;
  - 3、3月1日美国签证要求改变后最新留学动态、趋势分析及09-10年美国录取案例分析;
  - 4、前加拿大驻沪总领馆签证处审件官刘蕾女士亲临现场为您解答加拿大签证要求及疑问;
  - 5、英国总领事馆文化教育处现场解析雅思考试最新动态;
  - 6、首推加拿大西蒙菲莎大学、维多利亚大学本科双录取;
  - 7、日本参展院校在数量是历史新高,包括日本大学,专门学校和语言学校;
  - 8、日本最大的升学信息提供公司三宝(音译)株式会社将参加本次展会,为学生提供日本升学的咨询;
  - 9、此次参展的所有日本语言学校都是优良校,使学生们放心就读;
  - 10、参展院校提供数十万奖学金,学生并可赢得免费学雅思和托福机会。

精彩专题讲座

<p><b>美国留学</b> 最新动态及趋势分析</p> <p>时间:3月6日下午 1:45-2:45</p>	<p><b>澳大利亚留学</b> 最新动态</p> <p>时间:3月6日下午 2:50-3:30</p>	<p><b>美国俄克拉荷马大学</b> 招生讲座</p> <p>时间:3月6日下午 3:30-4:00</p>
-----------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

留学咨询热线:025-51860046(日本) 移民咨询热线:400-5712228  
 公司地址:南京市广州路5号君临国际2幢6楼 网址:www.jsjyg.cn

北大青鸟 APTECH 张府园校区 中国IT教育领导品牌

# 2010抢占最佳就业机会!

为保障2010年华东地区IT人才需求北大青鸟张府园校区开设2010年企业定向培养就业班

要求:年满18周岁,具备高中以上学历;熟悉计算机的基本操作,有意向入职IT企业者优先。

## 短期强化学习,直接输送IT名企!

- 首个获得全国最高荣誉“优秀管理团队”校区
- 华东区规模最大的软件人才培养基地
- 独有1000余家企业签订人才定向输送协议
- 百余专业讲师团队,教学、培训、就业一站式服务
- 10年来为国家培养40万计算机人才
- 就业方向:南京、上海、北京、大连、苏州、深圳等地

报名方式 全国免费咨询热线:400-885-5191  
 报名热线:025-84200066 网站:www.njaccp.com  
 报名地址:建邺路66号3层(张府园地铁站3号出口右转30米)

软件校区:建邺路66号3F(张府园地铁站3号出口右转30米) 电话:84200066 (www.njaccp.com)  
 测试校区:中山南路89号江苏文化大厦22F(大洋百货斜对面) 电话:86977000 (www.nj-test.com)