



新华通讯社重点报刊

第3800期
总第4766期

统一刊号
CN32-0104
邮发代号
27-67

主办
新华通讯社
出版
江苏现代快报传媒有限公司

即时互动网站
都市圈网 www.dsqq.cn
地址
南京市洪武北路55号置地广场
邮编
210005
传真
025-84783504
24小时新闻热线
025-96060
本报员工道德监督电话
025-84783501

96060短信互动平台
1.移动用户:发送短信、彩信至 1065830096060
2.电信用户:发送短信到 10659396060
3.联通用户:发送短信到 1065596060

视觉总监 皮伦
头版责任编辑 张洪

零售价每份1元

157个楼盘 930万m²上市

今年南京房源充裕得很

供应量与去年基本持平,目前只是暂时性短缺



制图 沈明

“问了好多楼盘,都说在4月份的房展会上将公开。”近期南京楼市新房奇缺,这一局面逼急了众多买房人:开发商究竟什么时候推出房源啊?别急,有统计数据,今年内南京将有157个楼盘推出共计930万平方米的住宅房源(含部分别墅),看来开发商也有点熬不住了。

新房上市量约9万多套

365地产家居网前天发布不完全统计数据说,在930万平方米左右的上市量中,江宁、江北占了一半多(见上图)。

“这个量很大。”有业内人士说,930万平方米按套均100平方米计算,提供的新房上市量是9.3万套,而去年一年南京的商品住房销售套数也就10万套多一点,总体来看,是和去年持平的,“但以现在的楼市销售速度来衡量,三个月1万套?一年只能卖4万套”。因此,他认为,在楼市旺季

来临之前,开发商都在“打前哨战”,就看谁能踩得准市场的节奏了,而4月份的南京房展会将是南京楼市真正的一个分水岭,“多家楼盘一哄而上,购房人买与不买将快速测试楼市温度”。

目前暂时性供应偏少

为什么今年年后市场房源如此稀缺呢?有楼市专家认为,这种供应偏少的局面是暂时性的,去年楼市消化速度太快,一些开发商的开发进程赶不上。

“还有就是捂盘。开发商先慢慢捂盘,不领证也不开盘。”南

京福鑫投资顾问有限公司总经理史东说,因为去年底一系列的房地产宏观调控政策的影响,楼市骤冷,春节前后开发商也“休养生息”了。“我判断是开发商的一种饥渴疗法,今年以来新房源推房节奏很慢,主观上造成了楼市的供应不足,但捂着的房子总得拿出来,总有熬不住的时候。”

“另外,开发商自己也确实拿不准楼市的走向,观望情绪十分浓厚,都选择了等待,由此也造成了目前市场的供应不够,这一局面很快就会打破了。”

快报记者 尹晓波

》全国楼市动态

北京将暂停上市 热点地区高价土地

北京市国土资源局19日表示,为促进北京房地产市场平稳健康发展,北京市出台了系列土地供应政策新措施。

据介绍,这些新措施包括,加大政策性住房和普通商品房土地供应,暂停热点地区高价土地入市交易。

北京市今年全年计划供应政策性住房土地1250公顷,建筑面积1600万平方米,比去年增加60%,力争在上半年基本完成土地供应,年内全部开工。同时,增加中小套型普通商品房土地供应,暂时不再安排热点地区高价土地交易,稳定土地市场。

同时,改进土地交易方式。控制非理性土地竞价,将设立地价合理区间,增加配建保障性住房和承担公益性设施建设等要求作为土地竞买条件,不只是以“价高者得”。

北京市还将进一步加大闲置土地查处力度,对未按规定要求开工建设、违规屯地的房地产公司将禁止其参与新的土地竞标。

北京市国土资源局负责人还透露,今年一季度,北京市供应的400公顷政策性住房用地平均楼面地价不到每平方米3500元,和出让商品房用地相比,政府让利达300亿元。

新华社

央企长春再拿地

3月19日上午,央企中机农业发展投资有限公司以2.19亿元拿下长春一块26万平方米的土地。据了解,该地块位于长春市绿园区西部,土地用途为商业,出让面积26万平方米,出让年限为40年。对国资委18日“78户央企将退出房地产业务”的表态,中机农业发展投资有限公司董事会秘书潘新宇表示:“不知道,不了解。”

新华社

》房价分析

今年75%房源超1万元/m²

刚需买房人被逼出主城

南京1万元/m²以下房源分布

| 区域 | 上市量 | 均价 | 代表楼盘 |
|---------|---------------------|---------------------------|--|
| 江宁大学城 | 约30万m ² | 8000元/m ² 左右 | 融侨世家、城市之光国际公寓、百度空间、东方龙湖湾三期御山湖、宜家国际公寓、文鼎雅苑、万裕龙庭水岸、骋望骊都等 |
| 江宁东山老城区 | 约30万m ² | 8500元/m ² 左右 | 世纪东山、武夷水岸家园等 |
| 城北尧化门片区 | 约7万m ² | 8000~8500元/m ² | 盈嘉香榭湾、上城风景 |
| 江北桥北片区 | 约130万m ² | 7000元/m ² 左右 | 威尼斯水城、明发滨江新城等 |
| 江北浦口片区 | 约15万m ² | 接近9000元/m ² | 钱塘望景花园、国信自然天城等 |

去年年初,秦先生就在马不停蹄地看房,河西的房价便宜的还不到1万元/m²,没买;江北4000元/m²的房价,交通不好,嫌远没买;江宁六七千元的房价,也没买。“因为当时总觉得房价要下降,结果到了4月份,房价开始忽忽上涨,一涨价,觉得承受不了,更加不想买了。”现在自己已经31岁了,对象催着要买房,不买就不结婚,一点办法也没有,“去年下半年房价涨那么凶,今年过完春节,再想买房时,江北房价都7000元了,真不知道怎么办!再涨下去真要

“杯具”了!”

上周末,秦先生和女朋友一合计,除了江北的房子不要,其他的都可以考虑。下定决心的他,又跑了几家楼盘,这一看房价,让他再次心灰意冷,几乎江南所有的楼盘离他的心理价位都相差太大。

心理价位多少?秦先生说,1万元/m²之内吧,没几个楼盘符合要求,符合要求的也太远了点!他举例说,河西的一家也没看到,市中心的是看都没敢看。看了城北,润开华府1万6,蓝晶国际2万,颐和家园1万3,只有尧化门附近的香榭湾是8000多元;

看了江宁,地铁沿线的连二手房报价都在1万元/m²以上了,好多楼盘还没新房子卖!

1万元/m²之内又不能太远,这样的房子的确难觅了!在今年的157个楼盘中,记者统计发现,有四大片区的房价均低于1万元/m²,总上市面积近215万平方米,位置都相对偏远(详见上表)。

从面积上来看,相比930万平方米的总上市量,这些低于1万元/m²的楼盘上市量占比在1/4左右,换句话说,约75%的房源售价超过了1万元/m²。

快报记者 尹晓波

》记者观察

两会之后 到底要不要买房?

“看到两会上的代表委员都在抨击房价太高,开完会,房价应该会降了吧?”记者昨天一连接到了多名读者类似的提问,都寄望两会之后能出台更为严厉的政策来打压高房价。但也有观点认为,住建部部长姜伟新在两会上表态,“未来20年房价上涨压力都很大。”这不意味着“迟买不如早买”吗?那么,南京房价是否有下降的可能性呢,现阶段到底要不要买房?

两会之后,国家难道不会有严厉政策打压高房价吗?有观点认为,两会之后,下一步房地产市场还将受到强有力的调控,这是房价的一个分水岭,一个新拐点。“我不同意。”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚的说法再次浇灭了买房人的希望。

宋坚分析说,在两会之后,体现在房价上,不外乎两种可能:一种是开发商依然抬高房价,另一种是适度回调。“如果是前者,政府会有更多的打压政策;如果是后者,就不会有政策出来调控。”因为政府对房地产的调控思路是以稳为主,政府对高房价施行的是“曲线式”打压,比如通过保障房的大力建设、公租房的推进,解决的是“夹心层”群体的住房问题。因此,指望政策来打压房价,使其大幅度下降的可能性几乎没有。

快报记者 尹晓波

》地产现象

商业比住宅还要冷 开发商“抱团取暖”

在住宅房源还有2.3万套处于“可售状态”的现状下,南京商业地产更为萧条。官方网站南京网上房地产数据显示,目前南京待售的商业地产面积还有258.92万平方米,今年的成交量仅9.43万平方米。昨天,45家涉及商业地产开发的开发商“抱团”成立了南京市工商联商业地产商会,想以此形成合力相互“取暖”。

数据显示,今年以来,南京市商业地产的认购面积仅为2.7万平方米,成交量为9.4万平方米。“商业地产太难卖了!”南京市工商联商业地产商会会长朱献国也自揭其短,他认为现在在南京的商业地产供应太多了,长期以来处于供过于求的局面。

朱献国说,住宅在销售时不仅很抢手,而且售价也高过了商铺,城市商业地产和住宅类地产面积之比,一般在1:30到1:50之间,但是南京每年的商业地产上市量达到了250万平方米以上,以今年住宅地产面积在930万平方米左右来计算,两者比例为1:3.7,商业地产明显过剩,这样的市场就是不合理的。

快报记者 尹晓波