

楼市促销战, 江宁为啥缺席?

业内: 下半年将有大量房源上市, 房价会有所松动

看着江北、河西的促销战此起彼伏, 江宁这个南京可售房源的供应大户愣是“沉默”以对。上月底, 地铁一号线南延段开通是难得的开盘契机, 可江宁的开发商不但价格死扛不下, 新房源也迟迟不露面。难道开发商真的不差钱?

购房人: 楼盘虽多, 有房卖的却不多

正和男友物色婚房的小郭, 在连续跑了半个月后, 购房热情大减。

“一开始, 我们在江宁地铁一号线南延段离软件大道8站路以内找, 后来连大学城附近的楼盘也一一看过了, 要么没有房子卖, 要么户型太大总价太高。”小郭说, 后来, 她和男友把寻找目光调整到城南, 可城南大多是工厂, 商品房项目很少, 靠小行和安德门的, 至少要100万才能买个小户型, “最后没办法, 西善桥附近的小产权房我们也考虑了, 但又怕以后被收回。想在南京安家好难啊!”

像小郭这样亟待把首套房锁定在江宁和城南的毕业留守大学生不在少数。记者了解到, 今年雨花软件园又新增了华为科技等不少公司, 这些公司的上万员工助长了附近房租的迅速上涨。而地铁一号线南延段5月底开通后, 江宁的房子更是成为了购房者关注的焦点, 一向精明的投资客们也是伺机而动。然而, 推房潮并没有像人们预想的那样, 随着地铁的开通而出现。除江宁大学城附近文鼎雅苑等少数几家楼盘有新房源面市, 不少两周前

就领了预销售许可证的楼盘都一再推迟开盘日期。

开发商: 市场走势不明朗, 推迟开盘

难道开发商真的不差钱, 也不着急卖房? 带着疑问, 记者近期走访了文鼎雅苑、宜家国际公寓、天泽苑等江宁项目。

采访中, 记者得知: 个别商业项目后期定位尚不清晰, 不便申领预销售许可证; 少数楼盘因为土地、规划问题等多方面原因拿不到预销售许可证; 但对大多数常规楼盘来说, 市场走势不明朗是推迟开盘或者减少推量的主要原因。

“未来走势大多数人心里没底, 价格定高了, 后期骑虎难下, 房子卖不掉, 现金难回笼; 价格定低了, 利润又大打折扣, 所以只能一再推迟开盘, 或者是以少量房源试探一下市场的反应再作打算。”一家楼盘销售负责人道出了江宁楼盘集体观望的原因。另一业内人士告诉记者, “近期不算太冷的市场更加助长了个别楼盘的观望情绪, 而居高不下的价格又让消费者继续观望, 如此, 江宁陷入买卖双方两观望的局面。”

业内预测: “沉寂期”有望年底破冰

对于不少楼盘死扛价格的现

象, 南京景致佰富置业发展有限公司销售部徐益凤认为, 地铁、高铁南站等利好让江宁开发商自信比江北更抗跌, 死扛价格也就很自然了。

当被问及江宁楼市何时走出开发商不推房、死扛高价格的“沉寂期”时, 大多数开发商给出的回应是——“等到年底再看看, 下半年会有大量房源上市”。业内还普遍认为, 下半年开始, 江宁房价会有所松动, 这也将是江宁楼市真正开战的时候。“等到年底, 一些死撑的开发商会迫于回笼现金和结清工程款等压力, 而在年前推出一波大优惠。”江宁一家楼盘负责人预计, 年底极有可能是江宁楼市的解冻期。

而世联地产董事长陈劲松上周在南京某房地产高峰论坛上也预测, 今年四季度会有大量楼盘推向市场, 存货周期将会到来, 届时, 类似当下江宁楼市这样的僵持局面会被打破, 相当部分观望了不少时日的购房者可趁此机会抄底。

陈劲松分析, 目前不少开发商按兵不动, 主要是因为存货周期还未到来。一些该推出的项目, 2009年底已提前全部推出。因此, 即使政策已经很严厉, 现金仍较为充裕的开发商推出新楼盘的热情就不高, 这也是眼下并未出现降价的主要原因之一。

快报记者 周映余

》快知道

《南京黄金商铺价值评估报告》本周出炉

一份史上最全面、最专业的“南京商业地产投资指南”正由《现代快报》“金楼市”编辑部进行最后的补充和完善, 并将于本周与读者见面。

住宅市场遭到严厉调控, 商业地产投资热情开始反超住宅。“金楼市”今年春季成立的“南京第一资产增值服务平台”敏锐地捕捉到这一现象。就在上周, 依托这一平台, “金楼市”编辑部对80位南京财智人士展开了大型调查, 七成受访人士表示出强烈的投资商业地产的意愿, 而包括叶檀在内的金融业、商业地产研究机构等众多专家学者在关注到民间资金转向的同时, 也纷纷给出了自己的投资建议。与此同时, 很多热心读者通过电话积极参与了本次调查, 还有不少读者倾诉了自己在投资商铺时的诸多困惑。

针对有着商铺投资困惑的读者, “金楼市”主持编撰的《掘金铺王——南京黄金商铺价值评估报告》即将于本周正式出炉。其中, 本刊独家采访了沃尔玛、大洋百货、交通银行等各行各业的行业巨头, 而像水游城、万达、华东 MALL 等大型商业运营商也将与大家分享他们的选铺经验。此外, 多年从事商业投资管理及有成功商业街区开发的业内专家, 也将从租金、价格和升值潜力角度, 给出中肯客观的建议。 实习记者 杜磊



资料图片



精致两房 按面积 一口价 55万元/套起

综情众意

一口价只论面积, 户型, 不论楼层 限量90套先到先得

天润城, 真正的三号线地铁口社区

特别告示:
按面积一口价活动房源: 14街区13栋、20栋
6月5日起一口价活动申请卡接受办理
活动时间: 2010年6月14日—6月16日
本活动和解释权归开发商所有



天润城

Suning huanqiu Tianruncheng

丽河名校园

☎ 58579999-58491111

售楼处地址: 南京市大桥北路77号 □ 宁房销第201030038

□ 苏宁环球股份有限公司(深A000718) □ 投资商: 南京天华百润投资发展有限责任公司

□ 网址: WWW.SUNING.COM.CN □ 营销代理: 南京世球52334815

天润城专线看房班车: 发车时间: 上午 9:00 下午 14:00
广州路苏宁环球大厦门口→湖南路苏宁环球购物中心广场→大桥北路天润城售楼处

广告仅供参考, 请客户以合同为准。具体一切未列事项或上述资料有所更改均以政府批文为准。



苏宁·天润城主推金牌户型

D3

建筑面积
约65.77m²
两房两厅一卫