

南非世界杯如火如荼,不断爆出的意外让自认为懂球的赌球者,输得直冒冷汗。原本被看好的法国队,竟然在小组赛第一场0:0平乌拉圭,随后连连败于墨西哥和南非,落得个提前回国。而朝鲜对巴西1:2的“伟大失败”后,本以为这个颇为神秘的球队,对战葡萄牙还有一丝希望反败为胜,然而被狂灌7个球的惨败,让球迷的心理防线彻底崩溃。

两个月前,观众如潮,新政调控后,迅速冷场,镜头前的南京楼市充满诸多戏剧性,诚如另一场世界杯。上半场冷门不断,下半场风云莫测。而今,楼市中场哨已吹响。借着世界杯的契机,《金楼市》隆重推出了“楼市中场哨”专题报道,大家共同梳理楼市脉络。

楼市中场哨

上半场冷门不断 下半场风云莫测

冷门——住宅成交不足2万套

南京网上房地产的统计数据截至6月22日,南京市商品房成交套数为19333套,成交面积为212万多平方米,创下近年来楼市成交量新低。2007年上半年南京商品房成交套数为48449套,2008年为24399套,2009年是43202套。与2008年大家记忆犹新的惨淡形势相比,今年上半年的成交量大幅下落。这是上半年南京楼市的最大冷门。

回想这半年的南京楼市,变化的节点是4月中旬。2009年12月,购房税收优惠的末班车效应让新商品房住宅成交量在2009年最后一天,一度飙升至1199套。2010年元旦,由于透支成交量,南京楼市滑入冰点。2月开发商“捂”房导致供应紧缺,全市11家楼

盘推出2000多套房子显然不能满足购房者需求;3月,楼盘逐步放量,购房热也随之升温;4月14日新政出台前一周,南京市商品房7天认购量达到了2619套,几近疯狂。4月18日之后的一周,认购量迅速回落到1323套。到了4月25日—30日,认购量只有422套。4月,南京商品房住宅成交量达5991套,比3月涨了近2万套。而楼市高潮,似乎也就止于4月。

5月南京商品住宅共成交1828套,日均成交59套,多个单日成交量仅有1套,和4月成交5991套相比,环比下滑了69.5%;和2009年5月成交8488套相比,同比下滑了78.5%。而截至6月22日,南京6月的商品住宅成交量仅为1402套。

对抗——买的卖的杠上了

两个月的等待,让等着买婚房的小胡有些失望,4月重磅出击的楼市新政,在两个月后只体现在成交量的萎缩上,价格仍“死撑着不放”,虽然河西、江北、城北、城南等地出现不少打折消息,但真正让小胡满意的却没有。“大幅降价楼盘不是小区内位置不好的蹩脚货色,就是户型较差的房源,房价还是没有降多少啊,虽然一些楼盘有降价的动作,不过都是小打小闹。而且,降价都是带有条件的,什么一次性付款啊,哪有这个实力啊?”许多和他一样工作没几年的青年人,都盘算着“筑巢引凤”。但面对新政后调整的南

京楼市,他们大多觉得“没降到位”,打算再等。

事实也正如购房者感受到的,南京楼市自新政以来并没有在价格上做出“应有”的反应,倒是成交量急剧萎缩。每天五六十套的认购量,已经接近2008年9、10月的楼市低谷期,买方市场的观望情绪仍在继续蔓延。

南京网尚机构策划总监张景华认为,居高不下的房价已成为成交绊脚石,如果房价再保持目前的态势,将可能有后续调控政策出台。支撑了这么久,开发商们已现疲软之态,下半年房价会陆续下行,到年底到达一个低谷。

黑马——商业地产逆市走热

在住宅市场成交量节节败退时,上半年的南京商业物业的投资热情却显出历年少有的热乎劲儿。相关统计数据显示,今年一季度南京全市商铺总成交量为117616.34平方米,写字楼成交量为37007.96平方米,下半年南京商铺市场将有超过19万平方米的新增供应。戴德梁行发布的2010年第一季度南京商业物业研究报告显示,随着全球经济的回暖和南京总体零售额持续增长势头的保持,一季度南京商铺平均租金为28.25元/天·平方米,环比上涨了4.1%。商铺销售速度甚至超过了部分住宅产品,万达、文鼎、玉桥、明发等商业项目开盘即引发热销。

网上房地产显示,4月南京商业物业共认购面积约67261.44平方米,成交面积约101125平米,成交环比增长了90.5%,同比则

上涨了102.25%。4月南京商铺销售大面积的上涨,源于玉桥国际公寓与明发商业中心开盘热销。地铁南延段沿线的明发商业广场,200多套商铺推出几天即销售了2/3。城北楼盘玉桥国际公寓,开盘当天商铺已销售九成多,公寓的销售也将近一半。同期,江山星汉城等楼盘推出的商铺,销售形式也相当乐观。

5月,南京开盘商业项目较少,但从南京网上房地产相关统计数据来看,5月南京市商铺成交面积为25553平方米,成交272套。江宁、建邺、浦口占据了成交量前三位,而江宁和河西两区商铺销量约占全市50%。江宁大学城附近商业项目在地铁开通后尤为热卖。5月15日,江北天润城推出“地铁旺铺”,当日推出的限量商铺,半小时即被订购80%。

快报记者 周映余

楼评 江宁江北要跌

成交量是否会下跌,主要还是取决于开发商的价格情况,价格合理,成交量自然会增加。但购房者对降价幅度的期待也不能过大,并且各片区的降价幅度也会有所差异。未来江北、江宁以及城北会有较大的下跌,部分片区的价格已基本达到谷底,河西部分楼盘的价格已降至1.5万元/平方米的冰点,这个价格现在完全可以出手。对于刚性需求消费者,我认为江宁的地铁楼盘在8000元/平方米左右、江北片区在6000—7000元/平方米左右的时候是比较好的买房时机。

——江苏鼎房地产研究所所长宋坚

谷底在今年底

5、6月南京楼市的成交量仍然是2009年楼市热销的延续,目前还处于开发商和购房者相互博弈的阶段,最明显的表现就是量跌价稳。从走势来看,成交量缩水的趋势还将进一步加剧,而房价还没到触底的时候,如果现在的价格仍然持续的话,可能还会有楼市调控后续政策相继出台。至于房价谷底到底在哪里,谁也说不清。就我个人来看,今年底的11、12月将是量与价的谷底。

——网尚机构策划总监张景华

买房保持观望

热钱撤离,楼市趋冷,房价下行,这样的判断是2008年的思维,现在情况有所不同。2010年情况是非常复杂的。目前不少地方政府对楼市的打压政策显得犹豫不决,而热钱也开始在迷茫中寻找新的投资地。一线大城市的楼市炒作确实到了高风险区,热钱有在二三线城市启动的迹象。热钱的本性是逐利,不会一下子就撤走,所以短期内楼市触底的可能性不大,这跟政策跟进、开发商资金链等因素息息相关。未来走势谁也看不清。当前有房子的最好赶紧出手,没有房子的最好保持观望。

——南京工业大学房地产管理系副主任 吴翔华

调控效应凶猛

此次调控由于其特殊性,较之以往,作用持续周期会比较长,我原本以为房价降三成,应该就能促动销售,但就目前不少楼盘捂盘惜售的情况来看,仅三成的降幅可能不足以拉动销售,但随着观望气氛转浓,如果降幅再不明显,下半年的成交量也会非常惨淡,就购房者来说,则要具体片区具体分析,不同的片区房价心理预期应该是不一样的,且需要全面评估意向楼盘的优劣势再做决定。

——南京瀚成置业顾问有限公司总经理 周汉平

快报记者 葛九明 周映余 实习记者 杜磊

名城世家用品质征服市场

近日,在名城世家花园工程建设会议上,与会人员激烈探讨了名城世家花园细节用料用料的问题,当工程部提出电梯间是否装修时,金浦地产郭总裁立刻指出必须要装修,并且地面全部铺设大理石,工程部人员提出从节省成本的角度用仿大理石铺设

时,郭总裁立即要求工程部放弃这种想法,指出电梯间的铺设必须用大理石。

这次名城世家花园关于电梯间的品质把控只是众多相似事例中的一个。规划设计中的合理性体现开发商的专业程度,也决定了一个楼盘的品质,名城世家花

园在规划时对户型、建筑、外立面各方面都经过多次评审推敲,力求站在客户的角度做到最好。比如,在户型设计方面,名城世家花园以78—80平方米的紧凑型两房和120平米左右的舒适型两房为主力,户型设计考虑到不同客户的需求。

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-nj-house.com

预约热线:85180159 13611510768

(免费乘车,风雨无阻)

周六、周日上午江北8:50发车

明发滨江新城→旭日爱上城

城→天华硅谷→明发城市广场

→金泉泰来苑→天润城→南

京经久建材装饰城(10余万元起,圆你商铺梦)

1、江北发车点:(1)华侨路

咸亨酒店门口(上午8:50发车)

(2)草场门车站9:00发车(56、

66路车站省级机关加油站旁)

(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21

路、66路、56路、132路)

(4)江苏展览馆(上午8:30发车)