

6月日均卖房62套,刚性需求仍在集体性观望

# 楼市全靠高档房撑着

继5月南京商品住宅成交量环比猛降7成后,6月份楼市持续低迷状态。

据网上房地产公布的数据,6月(1-30日)南京全市商品住宅日均卖房仅62套。“2005年‘国八条’、2008年‘9·27’政策后,楼市最差时,每月也有100套左右的成交量,目前的确是近六年来最惨淡的时光。”一位业内人士直言,夏季高温本是楼市淡季,又受新政影响,楼市步入淡季已难逆转。

## 又创新低—— 6月成交量同比降8成

根据南京网上房地产的统计,6月份已是南京商品住宅连续第二个月在低位徘徊。全市商品住宅共成交1885套,合23.6万平方米,日均卖房62套。

不过,根据南京一家民间研究机构的深入分析,如果剔除经济适用房、中低价商品房等住宅,6月份实际成交量为17.9万平方米,比5月份还要下降14%左右。如果与去年6月102.35万平方米的成交量相比,同比则下降了82%。即便在同为市场调控年的2008年,6月份的成交量也有55.15万平方米。“今年6月份一个月的成交量,不及往年6月江宁或江北一个板块的成交量。”一位资深业内人士感叹。

## 高档房占主流——

### 刚性需求陷入集体性观望

记者发现,在6月份为数不多的成交量中,大面积、高单价的房源成为绝对主流。网上房地产显示,6月成交的1885套商品住宅中,单价在10000元以上的住宅共有809套,占成交总量的42.9%。而去年同期,南京单价在

万元以上房源的成交比重仅为总量的10%左右。

另一个值得关注的现象是,6月份成交面积在160平方米以上的高档住宅共有334套,成交面积为8.9万平方米,占到月度总面积的37.78%。而以往一直为楼市成交主力的80平方米至100平方米房源,比重仅为28.39%。

“不难理解,2009年下半年楼市经历一轮普涨,即使近月有所微调,但与去年同期相比,还是高出很多,因此万元以上楼盘所占比重很大。此外,从大户型热销、高单价房热销也可以看出,现在有一批高级改善型需求的人出手买房,但中小户型的购买主力更多选择了观望。”业内人士金涛指出,由于房价仍处在高位,大多数人还在等待降价或是根本就买不起,“主城的小二手房也许更适合他们”。

据了解,由于高档房热卖,6月份全市成交均价为11185元/平方米,又回到4月份时的高位。

## 供应量低——

### 下半年有望出现大面积降价

在连续两个月成交量低迷的同时,楼市供应量也从楼市新政出台的4月起连续3月走低,大批楼盘选择潜伏。据统计,6月南京全市商品住宅的供应量仅为

32.71万平方米。而据网上房地产统计,目前全市的商品房存量为2.59万套,自4月份开始,至今没有明显增加。

“往年的4-6月是房源的集中放量期,今年却呈现出截然相反的运行态势。照此趋势,7-8月份全市供应量仍有可能维持低位运行。”4月份成功在河西操盘某楼盘销售负责人表示,根据楼市规律,政策调控效果的体现有滞后性,时间越长效果越明显;同时还受到供应量的影响,供应量越大,价格战越早打响;反之价格战就不很明显。因此,一旦下半年楼市供应量集中放量,则极有可能出现大面积降价。

据了解,今年1-6月南京成交的住宅总量为200万平方米左右。而年初时,网尚研究机构预测,今年全年的供应量将突破800万平方米,若照此推算,下半年将有约600万平方米房源抢夺客户。即便考虑到受新政影响,不少楼盘选择推迟开盘,下半年体量也非常惊人。据365地产家居网最新的统计,今年下半年南京楼市共有119家楼盘计划推出房源,总套数约3.4万套,总上市面积约370多万平方米。其中,江宁和江北板块的供应量均超过100万平方米,河西则将迎来5年来最大的上市量,约有52万平方米新房源等待入市。

快报记者 杨连双

## 金域缙香红郡两楼盘上周六封园 万科爱家基金已达百万

7月3日上午,莫愁湖南门广场上来自万科金域缙香、红郡和光明城市的千余名业主,济济一堂,在万科缙香、红郡的“封园”庆典上,共同见证了6对新人别开生面的集体婚礼。当代表缙香、红郡的所有业主从南京万科总经理付凯的手中接过50万元爱家基金时,全场气氛达到高潮。至此,万科已向南京业主送出了100万元社区活动基金。

### 爱家基金是场“及时雨”

去年6月20日,万科开风气之先,设立了50万元的爱家基金,在《爱家基金管理细则》上标明了基金的实施目标:推动业主社团成长和社区活动的举办,服务于“社区融合”和“社区文化建设”,推动邻里之间的交流,提升万科的“大家庭幸福感”。

这种开发商出钱,供业主开展社区活动的做法,无疑给社区活动资金来源渠道下了一场“及时雨”。万科将客户服务延伸到社区文化等软环境建设领域,一时在坊间成为美谈。

“万科的宗旨是‘建筑无限生活’,我们一直致力于为客户创造理想的生活空间,而理想的生活空间就必须具备优质的社区文化,因此支持社区文化建设也是我们的责任。”南京万科总经理付凯强调,“房子卖完了,并不等于责任没有了,作为开发企业,我们有责任让万科社区的业主们生活得更幸福。”

万科金色家园和光明城市的业主在爱家基金的“大树”下“乘凉”已满一年了。在这一年里,两个社区



“封园”庆典上,六对新人接受祝福

用基金举办了大量的活动。比如,金色家园创办了南京市第一个社区自办图书馆,目前在专项爱家基金的资助下藏书近万册;小区篮球队、乒乓球队、老年舞蹈队也在爱家基金的帮助下取得了长足的发展。

### “谁不妒忌咱万科业主啊”

7月3日上午10时许,随着主持人一声令下,龙舟赛旋即开始,莫愁湖上顿时“风云突变”,一番龙争虎斗开始上演。活动中还评选出万科物业的十大服务明星,默默无闻的保安、勤勤恳恳的保洁人员,这些不为人关注的普通服务人员赢得了所有在场业主的尊敬与掌声。

万科社区的活动让其他社区的业主艳羡不已。金域缙香的业主代表说以后会经常举办社区性的活动,“万科给了基金,以后办活动容易多了,现在谁不妒忌咱万科的业主啊!” (孙洁)

## 苏宁·璞邸周六揭开神秘面纱

7月10日,苏宁·璞邸项目将正式对外开放销售中心。自2009年8月苏宁环球旗下江苏乾阳以7142元/平方米的楼面地价拿下苏宁·璞邸的项目用地,创下当时河西地价新高后,苏宁·璞邸就被披上了一层神秘的面纱。本周六,神秘面纱即将揭开。

苏宁·璞邸位于龙江北部的定淮门大街与郑和南路的交界处,处于土地开发量日益稀缺的龙江板块,一共只有两栋房源,152席户型,主力78㎡左右的两房、约108㎡和123㎡的三房,另外还有130㎡-200㎡的跃层产品。

据项目负责人介绍,小区占地9275.67㎡,总建筑面积14761.05㎡,规划建设地中海风情的两栋10+1小高层住宅。在户型设计上采用的是纯板式设计,全部为1梯2户的南北通透户型,最大楼间距为34.9米,并拥有3000平方米的中庭广场和下沉式会所。此外,项目精心打造了五重景观体系,包括社区外围景观、主入口景观、宅间内院景观、建筑入户景观以及架空层景观。根据美观与实用性兼顾的原则,在利用欧式小雕塑、特色景观亭、特色景墙等打造浪漫风情的同时也精心设计了休闲活动小广场、儿童游



苏宁·璞邸项目效果图

乐园、休闲运动区、阳光草坪等公共功能空间。

目前,项目所处的龙江板块是河西配套最完善、人气最高的成熟区域,除苏宁·璞邸外,其他在售新房很少。璞邸依托新城市广场商圈,汇聚了包括金润发、华润苏果在内的大型超市、购物中心、休闲娱乐、餐饮医疗等综合性配套。与此相得益彰的是,璞邸东临古林公园、秦淮河,西接滨江风光带,南拥宝船公园,北达小桃园明城墙景区,优美的环境以及成熟的配套设施缔造了璞邸1公里完美优质生活圈。

据悉,苏宁·璞邸的开发企业——苏宁环球集团,历经二十余年发展,成功开发了近百个房地产项目,包括千秋情缘、天润城、威尼斯水城等特色房产项目,累计开发面积超过千万平方米。(杜磊)

## 瑞园典藏臻品房源即将发售

您有鼓楼情结吗?您还在为买不到中意的房子而发愁吗?7月8日,由江苏同达房地产开发有限公司、江苏电信实业股份有限公司合作开发的瑞园,将加推为数不多的典藏臻品房源。

瑞园位于南京市鼓楼区龙江核心地段,地理位置得天独厚,东邻滨江路,南隔闽江路与聚福园相望,西接银城小学(拉小分校),北临银城街宝船公园,总建筑面积近11万㎡,由南通四建、南通新华承建,小区配建12个班的幼儿园及社区中心等。周边交通便捷,9路、42路、73路、133路、170路、307路等公交车皆能到达,还毗邻规划中地铁四号线中

保站。瑞园紧邻龙江核心区新城市广场,周边生活配套如苏果超市、金润发超市、苏宁电器、省人民医院河西分院、龙江体育馆等一应俱全,让您轻易实现休闲、购物、餐饮、娱乐一站式享受。

今年上半年,瑞园推出首批房源,受到了广大购房者的热烈追捧。认购者多为省电信、省邮政公司管理精英。高品质的施工工艺、雍容的社区环境、典雅的生活氛围,优秀的物业管理,注定瑞园必将成为令人向往的和谐小区。

7月8日瑞园主推的房源为三房两厅两卫的135、143平方米两种户型,均价为每平方米18000元左右。所有房源于今年年底交付。

## 复地新都国际隆重开工

### “地产豪门”红山板块上演集群效应

7月2日,复地新都国际正式开工,轰鸣的机器声宣告了该区域的高档住宅小区万科红郡正式告别单身,也预示着东井村地带原本被看好却没有形成的地产豪门云集区域,正式迎来集群效应。

### 迟来的高端集群效应

在万科红郡之后,虽然恒基兆业、阳光集团等陆续在该区域拿地,但是项目却迟迟不肯动工。直到今年7月2日,复地新都国际的动工,让该区域的高端产品集群效应备受关注。而据新都国际项目总经理陈如春透露,复地新都国际所在的东井村100号地块,拥有得天独厚的自然资源,因此会走高端路线。

据悉,复地新都国际位于万科红郡北面,紧靠恒基兆业东井村地块东面。2007年,万科第一个在南京城北红山板块试水高端住宅,目前万科红郡已经售罄,而恒基兆业的项目案明确定为恒基·金满庭,尚未动工。

业内人士分析,红山占地68公顷,植被资源丰富,绿化覆盖率在80%以上,400多种植物,是南京主城区内难得一见的森林景观资源。在明朝,红山为皇家用地,朱元璋常在此考教子孙文治武功。这一丰厚的历史人文背景,让该片区成为主城区又一高端居住集群区域是迟早的事。目前,已交付入驻万科红郡加上复地新都国际、恒基·金满庭两大



复地新都国际开工现场

新盘,东井村一带的城北高档住宅区的雏形已经显现。

### 精品小高层预计年底面市

据介绍,复地(集团)股份有限公司总部设于中国上海市,是中国大型的房地产开发集团,香港联交所主板H股上市公司,其开发项目遍及上海、北京等超大型国际都市,天津、武汉、重庆、成都、西安、长春等区域中心城市,以及南京、杭州、无锡等长三角核心城市。

“复地新都国际”项目是复地集团江苏区域继南京复地朗香别墅、无锡复地公园城邦、南京锦绣华城及无锡古运河73号项目后,又一倾力制作。项目位

于南京核心城区未来滨江CBD辐射区域,项目总建筑面积约30万平方米,北邻和燕路,西至黄家圩路北延伸段;毗邻红山森林动物园;距地铁一号线红山动物园站仅0.5公里,距南京公路及铁路交通综合枢纽均约2公里;坐拥城北商业、医院、教育等完善生活配套。

复地集团一位负责人介绍,复地新都国际的建筑面积将会有30万平米,项目分为三期开发,均为高层和小高层,预计今年年底开盘面市。此次复地集团不止于缔造城北又一品质大盘,而是以城市运营的高度打造新都国际,使其成为具有现代大都会气质的生活社区。快报记者 周映余