

苏宁置业·中国高端综合地产领袖品牌

紫金东郡



绽放

12月25日 盛大开盘

90-160平米花园洋房浓情钜献

双地铁直达、地中海风格主题会所、九班制幼儿园、基层服务中心、钟山国际高尔夫、南京赛马场、徐庄软件园中央水景休闲娱乐中心、仙林商业中心、苏宁总部配套……
以上生活，都归这里 紫金东郡 浪漫人居首善之选

圣诞老人神秘现身,好礼大放送

90-160平米花园洋房,我和圣诞有个约“惠”

乐享幸福三重礼

- 【一重礼】“幸福置业”诚意金客户开盘当天享受总价1万元优惠
- 【二重礼】“幸福邻里”老业主介绍新客户成交共享6000元-10000元优惠
- 【三重礼】“幸福一家”购买指定房源总价加一元,特享200元/平米惊喜优惠

【二重礼】“幸福邻里”优惠(老带新优惠) 优惠内容:

- ◆ 120平米以下,赠送老客户3000元苏宁电器卡,给予新客户3000元总价优惠;
- ◆ 120平米—150平米,赠送老客户4000元苏宁电器卡,给予新客户4000元总价优惠;
- ◆ 150平米及以上,赠送老客户5000元苏宁电器卡,给予新客户5000元总价优惠。

品鉴专线: 83378888 / 83362888

现场接待中心地址:玄武区徐庄软件园内数码路

品牌体验中心地址:鼓楼区中山北路217号龙吟广场1楼(山西路市民广场斜对面)

投资商: **SUNING 苏宁置业** 建筑设计:五合国际 指定婚纱摄影: **半岛**

二期开盘时间:2011年1月15日 三期开盘时间:2011年3月15日 四期开盘时间:2011年5月15日

圣诞期间,除紫金东郡、旭日爱上城、旭日雅筑、天润城、东方龙湖湾等有限几家楼盘外,新推房源普遍不多,优惠幅度也比较有限,几个楼盘中,面向年轻人的首次置业楼盘占到了大部分。

终场哨即将吹响,无论是销量归于平淡,调控归于稳定,还是土地仍在爆发,随着这期《金楼市》年报之“圣诞盘点”,答案终将自己显现。

楼市没有圣诞老人

新盘缺缺,优惠有限,平淡过节

房子越卖越多

存量房32500套,增加四分之一

与去年相比,今年的圣诞楼市明显暗淡了许多。

就在去年的圣诞节,从南京网上房地产传来一组数据:截止到该年12月25日,南京共成交商品住宅97254套,已超过楼市最为疯狂的2007年(该年南京楼市共成交92523套住宅),同时是2008年全年成交量的近2.3倍(2008年南京楼市商品住宅共成交42361套),创下南京楼市史上的最高。

今年,这一数据(截至2010年12月18日)出现了明显下滑,南京楼市商品住宅仅成交47053套,缩水一半多。

与此同时,存量房越攒越多。南京365地产家居网统计数据显示,2010年年初,南京楼市可售房源约为25000套。进入2010年,这一数字曾在3月达到谷底,为22075套,随后,南京楼市可售房源套数一路攀升,直至突破3万套大关。截至记者发稿之日,南京楼市可售房源套数为32500套,比起年初增加了6500套左右。按照目前的销售速度(日均卖房约133套),南京楼市新房仍面临一定的销售压力。

土地越来越贵

年出让金或将突破500亿元

南京市土地储备中心数据显示,截至至2010年12月20日,南京共出让土地365.28万平米,土地总收入达到了471.21亿元(含1块退地没收保证金1600万元)。12月24日,南京还将有6幅地块出让,若全部成交,总金额将突破500亿元!

相较2008年,土地出让面积虽与今年相当,为375.62万平米,但土地总收入却仅有137.2亿元。乃至2009年,南京共出让土地403.44万平米,但土地总收入也只有250.65亿元。从数据不难发现,截止到12月20日,今年的出让面积为近三年最低,但土地总收入却是三年来最高。

对此,南京中原地产研究机构相关负责人表示,南京土地市场在出让面积环比下降8.09%情况下,出让金却环比上涨102%,涨幅位居全国第二位。土地成交金额出现如此之高的涨幅主要由以下几个因



素造成:首先,虽然本年度的南京房地产市场遭受到前所未有的调控,但市场依然保持较好的运行态势,没有出现大幅下调,这增加了开发商们的拿地信心。其次,本年度开发商们普遍吸取上次调控的教训,均希望能在市场下行的时候,逢低吸纳土地。此外,国土部门加强了对推地节奏的控制,在市场淡季放缓了土地供应量,而在市场开始复苏的旺季加快推地,维持了土地市场上的竞争状态,也是原因之一。

调控抗性越来越强

一年两调不敌“以价换量”

年底,向来是政策频出的关键时期。这在去年的圣诞前夕,表现得尤为明显。

从去年12月9日开始,“营业税2改5”,到国四条,再到拿地首付不低于50%地价款等政策的出台——在不到20天时间内,接连出台5项有关房地产的重要政策与细则。一步紧似一步的调控信号似乎在暗示:2009年过热的楼市“该收敛一下了”。

然而,政策在面对面人为控盘时,却显得有些力不从心,在2010年的第一季度,由于南京楼市的新房上市量迟迟不能跟进,楼市疯狂再现。投资客比例激增,多楼盘再现排队抢房。仙龙湾开盘,引发购房者连夜排队;明发城市广场开出了10000元/平米的均价,同样引来了上千人,当天即热销4亿;4月10日,万科金域蓝湾首推480套房源,2000多人摇号抢购……

直到4月17日,史上最严调控出台。从4月的6000多套到5月的1762套,南京楼市的成交量猛跌七成之多。有业内人士就曾告诉记者,4·17新政出台后,南京市场反应很强烈,包括河西很多品牌房企在内纷纷制定了保守的价格策略,这一特点一直延续到七八月份,市场始现回暖;9·29新政之后,政策在市场的瞬间作用不够明显,而彼时的加息传闻也传递出通胀已成事实的信号,随着CPI数据的披露,一纸“限购令”似乎成为了“限时抢购令”。

进入11月,河西苏宁睿城大幅降价2000多元/平米;江宁21世纪国际公寓单价直降2400元,江北钱塘望景花园单价降500元,开发商纷纷以价换量,因此,在面对9·29新政时,11月以及12月楼市的销量并未出现明显下滑。 快报记者 葛九明 实习生 王培培

》圣诞楼市看点

楼盘	项目地址	活动
万科金域蓝湾	江宁区双龙大道以东、清水亭东路以北	圣诞节当天报名看房、体验“奇幻乐园嘉年华”,免费发放美食、礼品,参与抽奖,最高奖项为价值一万六沙发
德盈国际广场	凤台南路以东,宁芜铁路以西,赛虹桥立交东南侧	“圣诞感恩大回馈”,25、26日售楼处现场派发圣诞礼品,新老业主满足条件可享免交一年物业费、房款两千元优惠等
天正滨江	松花江西街66号	25—27日,售楼处现场举办《江南风杯三百年学人翰墨展》,展出袁枚、章太炎等历史名人60幅书法真迹
旭日雅筑	栖霞新尧新城规划五号路和五号街的交接处	25日推出4、6号楼45套房源,均价9000元/平方米,一次性付款优惠500元/平米,首付三成优惠200元/平米,四成优惠300元/平米,五成优惠400元/平米,同时,圣诞当天可在此基础上再享100元/平米优惠
天润城	浦口区沿江街道京新628号	圣诞节新推第13街区30栋90、101平米三房,均价8200元/平米,优惠面谈
天泽苑	江宁区林陵街道竹山路588号	自12月18日起主办“寻找最温暖的笑容”照片征集大赛,奖品丰厚,且所有参与网友均可至售楼处领取电影无敌券
紫金东郡	玄武区徐庄软件园的南端,仙林大道以北区域	25日加推13、14、19、20栋等5栋房源的近100套、面积为100—160平方米花园洋房,并推圣诞特别优惠:交纳诚意金客户优惠总价1万元、经老业主介绍客户可享6000元-10000元优惠、购买指定房源客户在总价上加一元可优惠200元/平米。
中央金地	鼓楼区钟阜路与建宁路的交汇点	圣诞当天公开82.52平方户型样板间,当日出具建行2万元存款证明开盘享受2万抵3万元的优惠。项目预计明年推出的房源面积为30—90平方米挑高5.2米户型。
东方龙湖湾	江宁区林陵街道龙眠大道588号	圣诞当天加推11、12号楼160套、面积为69—118平米房源,现场收两万元诚意金,预计均价11000元/平米。
上善居	江宁区万安西路65号	预计圣诞前后,推出66套房源,主力户型为85—110平米,优惠后均价8900元/平米