



2011年一开始,本是淡季的年初连连爆出门:至今,1月以来的3个周末中,南京每周都出现一个日光盘。不仅如此,包括天润城、威尼斯水城、碧瑶花园在内的众多在售及将推楼盘均价都有所攀升。不过业内人士认为,当前楼市热中有冷,而在贷款紧缩、房产调控政策一触即发的背景下,今年恐怕将会成为又一个销量紧缩年。

# 2011第一问 今年能卖多少房?



## 18天卖出4073套房, 开年很给力

据网上房地产数据,2009年南京卖房近10万套,创下历史新高。而刚结束的2010年,南京一共卖出了47053套房源,日均卖房133套,不及2009年销量的一半。但是,2011年楼市开场却很给力,截至2011年1月18日,南京已成交4073套房源。如果按日均卖房226套的速度计算,则2011年1月的销售量可以达到近7000套。

不仅如此,新房看涨趋势还在蔓延。碧瑶花园近期推出的房源均价为23900元/平方米,比前期高出了1300元/平方米。威尼斯水城即将推出的花园洋房报价高达1万-1.1万元/平方米,比去年8月9100元-9200元/平方米上涨了近2000元/平方米。

在量价齐升的叫好声中,2011年的楼市是否就将这样火下去呢?

不容忽视的是,截至2010年12月31日,南京可售房源量高达33067套。即使按2010年销售量最多的10月来计算,每月卖房6835套,也要消化近5个月。而2010年初南京楼市的可售房源仅2.5万套,相比之下,今年的房源存量增加了8000多套。这也就意味着,2011年开发商从年初就面临更大的销售压力。

## 贷款额度不给力, 开发商争着跑量

距离春节仅有10多天,但据网

上房地产统计,在节前南京还将有近千套新房源上市,并且有推盘计划的项目几乎遍布南京各大板块。城南的朗诗国际街区、金浦名城世家将推出200多套房源,江北的威尼斯水城、泰来苑等楼盘更是一口气推出了400多套房源。就连沉寂一年的城中也在春节前迎来一波上市潮,一共将推出100多套房源。这与往年开发商在年初楼市淡季早早放长假形成鲜明对比。

业内人士分析,今年贷款额度的收紧让开发商不那么淡定了。据《中国证券报》报道,中国2011年的新增人民币贷款规模将削减10%。在南京,1月,包括工、农、中、建四大国有银行在内的众多银行都出现了贷款额度紧缺的情况,交通、光大、浦发等多家银行甚至将首套房贷款利率由85折回调至基准利率。在这样的背景下,开发商被迫早推房争抢有限的贷款额度。

## 跑量不假, 可房价不降反升

虽然开发商急着推房,可房源价格却没有下降的迹象。事实上,目前市场上不少房源的均价都有较大幅度上扬。据网尚机构的统计,今年南京各板块将提供约665.1万平方米的上市量,与去年基本持平。有业内人士预言,在上市量不变、信贷规模缩减的前提下,开发商如果提高价格,其销售量将会受到成倍影响。

南京盈嘉置业总经理潘峰则

不看好开发商的资金链,一方面,在实际的房产销售过程中,不少开发商已发现贷款难,审批周期变长,审查也更严格;另一方面,年前贷款购房的客户仍在积压等待下款。在贷款政策收紧的情况下,开发商将面临更大的资金回笼压力。记者从一家开发商负责人口中了解到,以前回款率能达到70%-80%,现在只能达到30%-40%。而与资金实力雄厚的大开发商相比,中小开发商的形势更紧张。

## 合理定价才能保持市场热度

但在目前信贷规模也收缩的情况下,买房人的购买力会明显受到影响。因此,网博公司总经理孙海认为,不少楼盘盲目抬高价格的行为非常不明智。他表示,只有开发商遵循规律,合理定价,现有的市场热度才有可能继续保持。

至于2011年的市场成交量,南京新景祥房地产经纪有限公司相关负责人表示,回顾2010年的南京楼市,近500万方的总销售面积相较于以往并不高,而今年的整体市场应该不会太大起伏,将会保持平稳,毕竟需求目前仍没有出现明显减少的迹象,并且上市量也有600多万方,但如果想要达到2009年1000万方的巅峰销售成绩也不现实。事实上,对于开发商来说,每一次调控,都是一次考验营销的机会。

快报记者 杜磊 葛九明 周彤 漫画 张冰洁

“2010年南京住宅小区安全感评价调查”的持续深入,引发了南京市住建委、南京市物业管理办公室相关负责人的高度关注,他们找到《金楼市》编辑部,首先对2010年的南京市物业管理工作进行了详细通报,明确表示将持续关注和积极参与此次调查,与此同时,对于“金楼市”读者提出的关于物业管理方面的问题也将积极给予解答和处理。有专家尖锐地指出,从居住的角度考虑,小区安全感其实是比房价更让人关注的问题。

□快报记者 葛九明

## 南京市住建委、物业管理办公室高度关注 “2010年南京住宅小区安全感评价调查” 安全感比房价更让人关注

主管部门: 业主是构建安全社区的主体

参与业主: “低层次”需求其实很迫切

南京市物业管理办公室负责人表示,住宅区安全管理不仅在于物业服务企业的秩序维护和工作质量,更纳入了社会治安防控能力、业主自治能力、业主委员会作为、物业行政主管部门效能等多项工作内容。社区安全感的创新与积累是一个渐进的过程,物业服务行业是其中的一个重要组成部分,但其本身不具有社会安全管理责任,更多的需要依靠业主自治机制、政府综合协调体制,通过平衡各方的权利义务关系,从而整体提高市民的社区安全感。

据了解,自2009年南京市正式启动物业管理体制创新工作至今,其创新范围已从原有的10个街道扩大到全市57个街道办事处,两站一中心的体制也在逐步完善。而在一年一度的小区物业单位的评优活动中,一旦发现存在安全问题,即采取一票否决制。

对于构建安全社区的主体,该负责人也坦言,住宅小区的业主自治,其权利机构是业主大会,业主委员会仅是执行机构。在构建安全社区的工作上,业主参与、支持和自觉履行,是住宅小区保安全、保稳定的基础。

早在本地调查活动启动之前,就有不少读者和部分物业服务企业致电《金楼市》编辑部询问今年物业调查的启动事宜,并表示将积极参与。去年小区物业服务满意度调查,我们收到近1200份问卷反馈,而今年的物业调查启动仅一周时间,《金楼市》的几大反馈渠道就已收到了近300份问卷。

金墙花苑的戴先生告诉记者,其所在小区曾发生过多起盗窃事件,且存在维修基金被挪用的情况;春光里小区的钟女士反映了小区消防通道严重堵塞、地下室公共部位多处渗水、漏水的情况;电瓷新村多位住户则给《金楼市》来信说,作为一个老小区,电瓷新村目前存在排水系统严重堵塞等多项问题。

不少读者纷纷表示,当我们热情地讨论城市的幸福指数时,似乎已经越过了生命安危和居住安全的基本需求层次,直接向着高层次需求的更大价值看齐。这是社会进步的表现。但随着小区接连失窃、意外火情、质量问题、维修基金挪用等问题的出现,“居住安全感”的隐忧逐渐凸显,换句话说,这些所谓的“低层次”的需求已经迫切需要解决了。

## 互动通道

调查表填写: 物业调查表刊登于1月7日B25版、B26版。读者可以登录都市圈网www.dsqq.cn,进入电子版,找到当天版面,进行打印并填写。

网络互动: 网络互动: 登录都市圈网www.dsqq.cn(右上角)参与网络互动。

热线电话: 84783545、84783628; 互动QQ群: 127923942(金楼市物业群)

邮寄地址: 南京市洪武北路55号置地广场1804室《金楼市》编辑部(邮编: 210005)

**诚基·百家湖小公馆** CHENG JI · BAI JIA LAKE MANSION

5.9米挑高办公 - 4.9米挑高公寓

百家湖地铁口 金鹰、1912旁

挑高层 可做开放式书房、全明主卧及卫生间

1层 大面宽豪华客厅、餐厅 观景阳台

春节前最后一次 给力

挑高小户型限时特惠

另百家湖国际花园88-148平方米少量湖景现房,丹佛SOHO小公馆43-55平方米少量公寓现房,特价发售,先到先得!

挑高专线: 025-52100222 52100333

售楼地址: 南京市江宁区开发区利源中路230号 项目地址: 南京市江宁区开发区天元中路128号双龙大道与天元中路交界处向东200米 开发商: 南京诚基建设有限公司

现房专线: 百家湖国际花园 52100777 丹佛SOHO小公馆 52100555