

上市量缩水至少1/3 连续9周成交下跌 别墅市场遭遇“倒春寒”

在2月下旬限购令细则出台后,别墅市场的人气急剧下降,今年别墅的上市量较去年几乎萎缩了一半。截至3月11日,南京别墅市场已连续9周成交下滑,跌落至9周前的约22%。而近日“调控两年不放松”的猜想已在业内风传。一些别墅楼盘终于坐不住了,推出“特价房”直降千元抢跑。

别墅销量连续9周下滑

近期,南京明确年内有别墅推量的楼盘有30余家,总的推量在40万-50万方,1200-1500套左右。去年那样上百套的大手笔推量已不再,多是几十套甚至十几套的小规模推量。相关数据显示,去年南京全市共推别墅2470套,总面积75.95万平方米,今年的上市量减少了1/3。

据新联地产运营机构发布的“南京别墅成交分析快报”,去年12月最后一周,南京别墅市场曾一度回暖,总销售

61套、销售套数环比增加52.5%。自那以后,别墅市场的成交量已经连续9周走下坡路。3月4日-3月11日,别墅销售量仅14套,仅相当于九周前的1/5。“其中不少成交量还是去年积累的认购量转化的”,三山板块复地朗香别墅一位销售负责人已经深切感受到了调控后市场降温的严峻,“我们今年还将有100多套别墅推出,五六亿的销售任务要完成很困难。”

开发商调整策略让利跑量

“如果继续限购,按照现在一周成交10来套的速度,要消化1000多套的上市量还是相当有压力的。”江宁一家别墅楼盘的开发商不无悲观地告诉记者,后期应该还会有更广泛的降价,不过,下降幅度应该不超过10%。

在成交量连续9周萎缩的情况下,一些楼盘开始让利跑量。去年底均价还是1.5万元/平方米的加州城联排别墅,目前均价1.4万元/平方米,总价优惠达到30万-50万之间。而五矿湖语山近期也开始推出特价房源,低至1.45万元/平方米,较之前单价优惠1000多元。仙林东墅山庄200-230平方米的叠加别墅,特价房源1.2万元/平

方米起售,一套200平方米的别墅,总价至少优惠了10万元。

此外,不少楼盘还调整了销售策略,比如推出小面积别墅,降低总价门槛。中浩青溪庄园前期房源多在300平方米以上,每套总价超过500万元,而后期房源最小面积200平方米、总价低至360万元。金马郦城最小别墅面积仅180平方米。备受期待的鸿信云深处则延迟了上市时间。

》有此一说

调控成常态 对别墅市场反是利好

住建部政策研究中心副主任王珏林3月7日接受媒体采访时表示,住房限购政策至少在两年内不会放松,如果房价报复性上涨,不排除出台更严厉的房地产调控政策的可能性。不过,南京多数别墅盘的开发商却认为调控长期化不是噩耗是利好。

江苏景枫投资公司总经理余骏分析,“去年经过两轮调控,别墅市场的成交依然不错,这说明市场的需求还是很旺。如果调控是长期的,持币观望的需求反而会提早释放。”

“调控只是很大程度上打击了投资客,如果限购成为长期政策的话,别墅还是会成为高收入人群终极置业的主要目标,这类人群还是会出于改善居住而选择,卖掉手中的几套住房换一套别墅。”在南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔看来,如果调控成常态,别墅市场不但不会继续冷却反而会升温。

快报记者 周映余 杨连双



别墅一直都是高收入人群终极置业的主要目标 资料图片



汇景商业街 值得关注的投资品



汇景商业街位于南部新城核心区域

当CPI指数高于银行存款利率时,实际上钱放在银行已是处于购买力下降即实际的负利率阶段。这种情况下,总有先知者会发掘对抗高物价的保值法门。这其中,贵金属是被历史证明了的优秀的保值品,所以,黄金的价格走到了历史的高位。房地产作为兼具稀缺性与功能性两大优势于一体的商品,但目前处于宏观调控市场情况下,其投资性已遭受打击。

在流动性充裕、住宅市场受到调控的当下,资金会毫无疑问地流向更稀缺、风险更低的商业地产。相比之下,商铺投资显得更单一。与住宅相比,商铺的稀缺性更明显。熟悉规划的人知道,在一大块土地中,盖满住宅不是什么难事,但要找出适合做商铺的位置,其实只有一点点。

商铺有很多种,有本市的,有外地的;有市中心的,有新城的,还有外围的;有大型的,有小套的;有集中的MALL,也有社区附近的独立商铺。应该说,选择商铺,有一定的个人偏好因素。但有一些情况,是值得仔细考虑的。

首先,因为基本是纯粹的投资,所以应尽量离自己较近,方便打理,外地的商铺在这个方面有所欠缺。

其次,大型的MALL往往取决于整体的运营质量,如果整体运营不理想,MALL中的所有商铺都会受到致命的影响,其实失败的案例已经很多了。从这个角度讲,社区附近的独立商铺要显得灵活很多,风险也小了很多。

第三,商铺面积以适中为宜,适合商圈特点的商铺更容易出租。

第四,商铺位置要仔细掂量。市中心的商铺当然好,但往往业主稳定,市场供给量极小;外围的商铺除了打理起来吃力外,能够在多长时间获得理想的回报往往是一个未知数。所以,关注离主城不远的新城商铺,是最为理智的做法。

目前,在南部新城核心区域正在推出的汇景商业街,地处大型住宅区域中的城市道路,兼具了新城概念(未来南京最具发展潜力的区域)、小商铺、纯一层、带租约(即买即收益)等多种优势,是非常值得关注的投资品种。

万达中心 3月20日盛大亮相

近日在南京引发商务投资热点的万达中心商务区,3月20日即将盛大亮相,首次推出50余套商务区底层商铺,和300余套商务写字楼。

商务中心重磅出击

拥有120万平方米体量的首席城市综合体南京万达广场,强势树立其商业中心地位。28万㎡大型购物中心,集全球第一零售业巨头沃尔玛、大歌星KTV、大玩家超乐场等十三家主力店,一千多家商户,业态之全、主力店数量之多,均创南京之最。

在商业与住宅热销的局面下,万达没有就此止步,继而成功打造出南京商务新主场。此次万达联合世界级团队打造的万达中心商务区,融合了当今世界最新的潮流、元素和理念,堪称世界级的精品。

引领南京商务价值

万达中心白金五星酒店,配备南京目前唯一的白金五星级希尔顿酒店,贵宾级套房,奢华而居。同时总建13万㎡的智能5A级写字楼,雄踞万达40万㎡五星级高端商务区核心,旨在打造南京首屈一指的国际企业总部。其精心打造的精装小户型,占据城市中心,坐拥轨道繁华,宜居宜商。首发11、18幢的底商,位于商业步行街的前沿,众多商业形态有机融合,是南京万达广场继室

内步行街风靡全城之后,再次震撼推出的不动产投资金矿。

3月27日,万达中心第三届中国(南京)资本市场及地产投资高峰论坛即将盛大开启,邀请国内顶尖财经评论家、地产资讯专家等,与南京投资者们直面交流,共同探讨致富良机。

■包打听

拨84783520,团购有优惠

本周日,万达联手现代快报《金楼市》栏目推出专场团购活动,邀请快报读者参与本次团购,最高额外优惠15000元。

40年产权精装小户型及商业步行街将在周日开盘销售,参与《金楼市》第一增值服务平台2011年首次房产团购的读者可额外享受双重优惠:读者凭登记电话记录可在售楼处领取贴心礼品一份;另外,购买住宅部分的读者,两房可赠送5000元国美电器券,三房可赠送10000元国美电器券,四房赠送15000元国美电器券。有意参与本次团购活动的读者,可致电《金楼市》热线84783520进行咨询登记,咨询时间段:10:00-17:30(3月18日晚截止)。(胡海强)

21世纪海南房产燃起“旺火”

日前,21世纪海南房产紧急推出了海口金手指高尔夫温泉小镇12号楼。据了解,这批房源为43-100㎡小高层精装电梯洋房,是二期的景观楼王,目前正在进行9折特惠,在南京首付的钱就能在海南全款购买一套房。

在新街口金鹰30楼销售现场,购房者王先生表示:“刚刚在南京卖了一套房子,手上了92万存款,最近一直在想这钱该怎么花。昨天收到他们的短信我就过来简单了解了下,晚上回去跟家人商量了,觉得既可以投资,也可以全家去度假,今天就过来

一次性付款买了。之所以这么快就出手,一方面是房源比较紧张,另外也是担心那边不久也会出台限购,到时海口的房子我就没法买了。”

据了解,虽然海口也出了限购政策,但21世纪海南房产现推的房源在海口澄迈的旅游度假景区内,属于国际旅游岛开发重点区域,政府支持和鼓励度假旅游地产的开发,买房暂时不限购。而自从海南国际旅游岛作为国家战略被提出后,海南在国内外的影响力显著提升。越来越多的国际游乐行业的开放、大型免税店等

设施的开建让更多的人向往海南。作为中国唯一的热带岛屿,海南的稀缺必将通过房价的上升体现出来。而且随着南京市民生活水平的提高,养生、度假、回归田园的需求呈上升趋势,购买旅游地产项目具有“投资健康”的意义。而南京21世纪集团立足南京,深耕海南,旗下海南金手指集团十年间开发十多个海南项目,已经是海南地产品牌前三甲。

值得一提的是,3月19日,21世纪国际公寓56栋对外接受预订,户型面积:40-91平米一房、两房。

大华·锦绣华城创邑2+1婚房3月20日发售

3月春暖花开,如果你有和心爱的爱人共筑爱巢的愿望,不妨去距离主城很近的品质大盘——大华·锦绣华城转一转。3月20日,大华·锦绣华城将推出四期香邑美颂06号楼,近百套房源,全是80平方米左右的创邑空间洋房,还带有一定的附赠空间和情趣飘窗。

大华·锦绣华城此次开盘均价约为8500元/平方米左右,总价63万元起,首付也仅19万起,尚不到二十万。值得一提的是,近期大华针对刚需客群推出了“为爱安家·婚房秒杀”优惠活动,预约登记客户立减3000元/套,抢得秒杀抵用

券的客户更可以享受立减5999元/套的超级优惠。此外,搜房网和365网上大华婚房秒杀活动正在火爆进行中,秒杀大华购房券的同时,还可以进行网络抽奖,抽取豆浆机、料理机、情侣烛光晚餐和德菲斯巧克力等奖品。

据了解,省重点实验小学——浦口实小总部已经迁址大华,2010年9月1日就已开学,每年约有60%以上学生考入市外国语学校、南师附中、金陵中学等省重点中学。省示范性实验幼儿园——浦园路幼儿园的直系分园(公办)位于大华二期榴美颂社区内,已正式

开园。不仅如此,香邑美颂紧邻浦口老城区,农贸市场、电信支局、各家银行、浦口医院、浦口公园等无限便捷的生活配套亦可同时享有,家乐福集团南京大华大卖场也有望于年底开业。

除配套成熟外,大华·锦绣华城的交通也非常便利,周边三条地铁环绕,轻轨11号线浦珠路出口即在社区门前。加之项目距离长江大桥不到一公里,距离纬三路过江通道不到三公里,距离纬七路过江通道距离也仅10公里,更有多条公交直达市中心各处。

(周彤)