



一季度卖房11496套 二季度更难?

在调控政策的紧锣密鼓下,南京楼市2011年一季度的销售成绩还算华丽,截至3月30日,11496套成交量与去年同期9972套的成交量相比,增长15.3%。然而,一个不得不正视的事实是,3月南京楼市日均成交量仅为70套左右,不足去年同期销量的一半,更有楼盘在不久前创下了两天卖3套房的南京史上最差销售纪录。业内人士预测,照此形势发展下去,开发商在二季度的日子会更难熬。

据网上房地产的数据,今年1月南京卖房7188套,占一季度总成交量的6成以上,同时也远远大于2010年1月4063套的销售成绩。在新政影响下,今年2月的实际成交量仅为2181套,比1月下掉了7成有余。至3月30日,南京3月的成交量不过2127套,仅为去年同期的五成。

业内人士表示,第三轮调控的出台已成楼市成交量分水岭。观望气氛明显,不少开发商推迟开盘时间,从而导致楼市急剧降温。这一点,从推盘量上可以看出来,2月南京预计有13家楼盘推出1600套房源,但最终仅有8家楼盘推出829套房源。3月,预计推出的3900多套房源最终面世的也仅有3200套,缩减了18%。

从网上房地产的数据可以看到,在南京1月的住宅成交面积中,面积在80-100平方米房源占30.04%,

100-140平方米的房源占36.5%,改善型购房者、刚需型购房者仍然是市场主力。与此同时,43.36%的住宅成交价高于1.2万元/平方米。

至2月,成交面积分布在80-100平方米的住宅上升了4成左右。相应的,成交均价在1.2万元/平方米的房源减少到3成。显然,第三轮调控出台后,刚需购房者逐渐成为市场的绝对主力。由此,城中、河西等大面积、高总价的户型集聚区的房源销售惨淡也就可想而知了。据网上房地产数据,城中2月份的认购量下降近八成,河西的认购量也缩水6成。

此外,值得关注的是,今年一季度共出12幅地块,出让的总面积约85万平方米,住宅所占面积约54万平方米。而去年同期出让的地块总面积近百万平方米,其中住宅用地约70万平方米。土地供应量的锐减已经成为一个不争的事实。土地招拍挂市场的前景也不容乐观。2010年一季度,南京市公开拍卖的纯住宅用地楼面地价平均为4753元/㎡,而今年1-3月拍出的纯住宅用地楼面地价平均为3754元/平方米,降幅高达21%。

有业内人士表示,住宅用地的供应减少虽然不会产生即时效应,但很有可能导致住宅产品供应量的相应减少,可能为2-3年后房价出现报复性反弹埋下伏笔。 快报记者 杜磊



总供应量6200套 押注“银四”?

小长假成营销禁区,仅 有两三家开盘

小长假将至,南京楼市在度过春寒料峭的三月之后,开始进入“金三银四”传统旺销季的后半场。据《金楼市》统计,南京四月共有52家楼盘有开盘计划,预计上市套数达6200套。但截至记者发稿时,仅有金地自在城、金浦名城世家两大项目明确表示将在小长假推出房源。

金地自在城小长假期间推出4期仅有的两栋高层,共389套房源。折前均价9800元/㎡,共有88㎡、115㎡、130㎡三大户型,以85%的得房率和大量赠送面积为主要卖点;金浦名城世家则推出3号楼80套房源,面积112-118㎡,价格保持平稳,仍然在16000元/㎡左右。

开盘日期一再延后,4 月中下旬或迎推盘高潮

52家楼盘扎堆上市,平均每天新增200套房源。其中超过30家楼盘选择在“4月中下旬”开盘,观望情绪明显。城北金城丽景项目从今年2月份开始对外宣称“即将开盘”,但截至目前,一直没有对外销售。城中别墅来凤街1号也将开盘

日期从1月份拖延至4月。

有专家认为,四月预计推盘量与实际开盘量会有较大差距,易居中国分析师刘永超分析:“三月份的时候就说有5000套的上市量,实际推盘不到3000套,4月份开发商底气还是不足,估计上市量不会超过4000套。”

开发商错过四月,五 六月销售压力将更重

据南京春交会组委会数据显示,今年春交会参展商从去年的40多家跌至30多家,参展项目为50多家,但其中包括大量都市圈项目。对于传统的“银四月”,部分开发商似乎并不看好。

“限购令”让今年的四月面临往年未曾遇到的困境。购房贷款也成了阻碍销售的屏障。记者致电深发行、建设银行、招商银行,三家银行均表示目前首套房利率已在基准利率的基础上再上浮5%-10%不等。某开发商向记者诉苦:“以前顶多是消费者不想买,今年的情况是不能买。”

目前政策没有任何放松的迹象,开发商如果错过四月份,将为五月份带来更重的销售压力。

(下转B30版)

苏宁环球
SUNING UNIVERSAL

地铁一站到江南

69万起 购滨江品质两房



江北地铁第一站,10分钟抵达鼓楼
全新街区,升级产品,全城热销中

50000m²专属购物中心动工在即
滨江景观房、花园洋房限量发售!

威尼斯水城

Venice City

地铁在望 江岸水景 名校开学 湿地公园 商业街区 高层酒店

地址:南京浦珠北路北外滩1号(地铁三号线江北第一站)

发展商:南京浦珠地产,发展有限公司 总代理:TOPSPUR 房展咨询

VIP LINE 5840 2020 / 5840 8080