



吸引力大才是金九银十 资料图片

旧概念: 卖房市场, 交易价格平稳走高, 9、10两个月, 南京商品房月销售量达到5000-6000套, 达到全年的成交高峰期。

新概念: 在宏观调控严防死守高房价的情况下, 9、10两个月成为买房者的盛宴——供应量空前放大, 价格下调到位, 激活了观望中的成交热情。

□快报记者 费婕

金九银十重新定义

本期导读

金九银十成色
观点存在分歧

► B30版

南京建设用地
最早何时到期

► B33版

土地缩水十年
到期如何交费

► B34版

限购半年成交下挫六成

自从2月19日以来, 南京楼市限购已满半年。根据南京网上房地产统计数据显示, 今年2月中旬到8月中旬, 全市商品住宅共成交16286套, 环比之前半年(2010年8月中旬到2011年2月中旬)34863套的成交量, 下挫近6成。

新浪乐居最新的统计显示, 限购半年内, 南京全市共有67家楼盘领取了预售许可证, 推出了1.57万套新建商品住宅。这批新推出的房源中, 只卖出去了0.82万套, 约有一半新建商品房住宅成为了库存房源。在2011年余下的4个月内, 全市新房源上市量远超前6个月多, 预计有124家楼盘将要推出新房源, 共约17000余套新房, 38家为纯新盘。加

上之前的市场存量, 下半年市场压力空前。

事实上, 从整个8月来看, 各大开发商更是放缓入市步伐, 生怕开盘成交率不足六成。接下来的金九银十楼市将何去何从? 网博机构认为, 这与整个8月的上市量有极大关系。供应量的变化对成交走势的影响越来越大, 开发商面对紧缩的资金闸口, 推盘更加倾向于谨慎和务实, 而定价策略更加稳健和保守。

据网博统计, 9月推盘量会出现加大趋势, 成交有望再次提升, 而楼市也将出现新的价格格局。

金九银十面临重新定义

多年以来, 没有人质疑过金九银十, 但在今年特殊的调控背景下,

不禁令人发问: 何谓“金九银十”? 今年的金九银十又将上演什么样的行情?

万唐置业总经理周斌对“金九银十”的评判标准进行了数字化, 他认为, “在交易价格相对平稳(也可以有小幅下降)的前提下, 9、10两个月的月销售量达到5000-6000套, 达到这一标准就是金九银十。”

“金三银四、金九银十指的是房地产市场在没有受到宏观调控的情况下, 由季节性影响主导而出现的一种交易量增多的现象。近几年, 宏观调控政策频频在3、4月份或者9、10月份来临前夕到来, 导致金三银四、金九银十并未真正出现。”南京工业大学房地产研究所所长吴翔华认为, 接下来南京楼市还会出现1万

多套的增量, 如果大量新盘在9、10月份出现, 购房者的选择余地大了, 开发商的竞争压力大了, 房价也会出现明显下跌, 那么很多有购房需求或者冲动的人会买房, 9、10月份成交量也会增多。“但这种增多已经不是传统意义上的金九银十了, 只是供大于求导致的成交上升。”

上海同策咨询机构研究部总监张宏伟补充说, 判断何谓金九银十的角度应该多样, 而不仅仅停留在成交量和价格上, 买方和卖方的活跃程度也是判断因素。他说, 今年市场相比过去几年出现了新变化: 比如大型房企正在逆势扩张, 中小房企还要博弈一线与二三线城市的发展机会, 不少开发商出现“策略性降价”, 种种变化都构成了金九银十的新背景。 (下转B30版)



黄玉为堂 金作马

★ 星雨华府(璟中泱) 南京仅此稀贵玉饰大堂 实景现房震撼呈现 ★

218米华尔兹一宫廷皇御中庭, 1.8万平米法式中央水景喷泉, 4米及7米两大瀑布群, 106岁金楼桂花王, 主城罕有浩渺中央景观……

星雨华府实景现房震撼呈现后, 1700年东方人居传奇, 如《红楼梦》金陵家族的雍容华贵重现。‘白玉为堂金作马’, 金玉满堂辉映的华贵与荣耀, 在历史不动声色中流传。

陈旭东, 星雨华府 | 央景皇御主 | 璟中泱 | 为新生贵族“入主天堂”高流, 秉承金指银指五年级精英大户大堂品质, 巨屏升级, 尊贵“世界第一”美国高尔迪总行豪华设计, 在石屏幕墙选最贵材质, 由东南, 从欧洲进口石材, 从荷兰进口白玉……

实景现房震撼呈现



星雨华府南京奥体新城19号 地铁2号线奥体新城站500米 | 南京雨润房地产开发有限公司
售楼部: 南京市奥体新城19号 | 电话: 66676666 | 设计: 南京雨润设计有限公司 | 广告: 江苏卫视
官方网站: www.silverrain.com | 本广告仅供参考不作为要约 | 售楼部地址: 奥体新城
售楼热线: 66676666 66676667

