

(上接B27版)

# 一语道破9、10月成色

## ■观点1

### 金九银十将如期而至 实质性降价助力成交

“根据世联地产的统计,从2004年到2010年的这7年里,南京每年的交易量到9月中旬都会显著放大,所以今年也不必担心。”世联地产华东区研究总监吴志辉由此判断,金九银十今年还会出现。

“今年下半年,会有大量的开发商推出新盘,促进交易量的上涨。很多开发商为了促销,会在价格上给予优惠。前些年拿地的开发商由于拿地成本低,降幅可能会大一些,但近两年拿地的

开发商本来成本就高,降幅就会比较小。从总体上来讲,均价下降幅度不会超过10%。”

他还观察到,目前南京户均套数不足0.8套,虽然短期来看市场供过于求,但从长期来看,房源有效供应不足,所以开发商也不用担心房子会卖不出去。”

合众联恒总经理程鹏判断,今年传统意义上的金九银十依然会出现,只是出现的路径和往年会不一样。“上半年,虽然一些楼盘降价了,但基本上都是为数

不多的几套特价房,并没有真正地让利于购房者。等到9、10月份,不排除会有相当一部分

开发商为了跑量而降价,无论是畅销和不畅销的户型都会降。”

哪些楼盘会降哪些不会降?程鹏推断,主城高档盘不会降,走差异化路线的楼盘不会降,但是江宁和江北部分非刚需的改善型楼盘则首当其冲。

## ■观点2

### 金九银十断难维系 成交高峰滞后出现

万唐置业总经理周斌抛出了相反的观点,“金九银十不会再出现了!”

他认为:“今年楼市的价格是平稳中微幅下降,成交量萎缩20%左右,所以绝对不会出现往年金九银十的火爆场面,楼盘的去化即使到了9、10月份也会比较平稳。楼市真正的降价跑量会出现在年底,到那时,很多郊区楼盘会出现普遍的降价现象,降幅达到20%-30%。”

房地产业专家吴翔华对此也颇为认同,他的观点是:“由于供大于求导致的成交量上升也有可能推迟到今年的四季度,开发商也许会把真正的降价促销摆在年底。”

“今年南京的金九银十很难再像2009年和2010年那么好,只是相对2-7月来说成交量会放大。”上海同策咨询机构研究部总监张宏伟告诉记者,根据同策机构的监测数据,截至8月22日,

共有65家上市房企发布半年度报告,从目前公布的中报情况来看,两成房企业绩亏损,近四成业绩同比下滑。

“多数大型房企具有自我调节市场供应的能力,在当前存销量不断增加的市场背景下,大型房企一半可以通过阶段性的策略性降价,加速项目销售,减轻库存压力,改善当前业绩下滑的局面。后期一旦成交放量,价格就不会再有下降。”

## ■观点3

### 金九银十已被分摊 存量将会慢慢消化

“今年南京楼市很平稳,基本上每月销量都在3000套左右,环比幅度平稳,整体交易量以及交易额都和去年差不多。往年3、4月份都会卖出七八千套,而今年只成交三千套左右,往年6、7、8月份只卖一两千套,而今年这几个月也都卖到三千套左右。所以9、10月份市场应该会继续保持平稳。”中国指数研究院高级分析师何亮表示,今年整个市场都非常理性,投机者被限制,剩下的刚性需求者购房很理性,开发商也很理性。到了传统意义上

“金九银十”,开发商也许会搞些促销活动,但不会大幅降价。因为大量的刚需购房者的存在,市场将会保持稳定,“开发商不会指望房子一下子卖出去,而是会等着市场慢慢消化。”

吉合田总经理石旭升的观点更是不一般,他觉得今年南京楼盘不可能出现大面积和大幅度的降价。在他看来,今年开发商会抓住金九银十这个契机进行促销,9、10月份的楼市销售场面会变得很热闹。可是热闹归热闹,销售量不会有明显的增

多。石总推断,9、10月份价格可能会往下走一点,但是不可能有大起大落,很多楼盘会采取一些降价措施,但是力度不会大。理由是,南京楼市的实际存量并没有统计显示得那么多,实际情况是,目前南京的楼市存量并不大,而且在未来的一两年,还会出现土地供应不足和开发商建设进度放缓的状况,积存的房源会在未来的一两年慢慢消化掉,后市没有想象中那么不乐观。

快报记者 费婕 实习生 周青

# 恐限购, 镇江楼市提前进入金九银十

尽管目前各地房地产调控执行的具体情况尚未明晰,限购新增城市的名单也还没有确定,但调控继续从趋势已定。停止三套房贷的范围已经开始扩大,目前,四大银行已经暂停了第三套商业住房贷款。镇江是否会成为限购名单中的一员目前还不得而知,但是当地的楼市环境已经出现了一些细微的变化。

## 镇江成交量超过南京

根据住建部最新公布的5条标准,多位专家分析,江苏省内的镇江、扬州、昆山、张家港等多个城市,都符合2条以上的标准,或将面临限购。“从目前和行业朋友交流的一些情况来看,镇江由于符合住建部3条以上的限购标准,很有可能被列入新一轮的限购名单。”镇江南徐新区某楼盘一位策划负责人表示。镇江位于京沪高铁线上,今年房价涨幅和商品房成交量甚至超过南京,同时外地人购房比例较高,符合限购的多项标准,有较大可能被限购。

记者从世联地产镇江市场半年报获知,今年6月镇江房价同比涨幅达12.4%,上半年镇江市区商品房市场共成交商品房

20703套,超过了南京上半年商品住宅成交量19526套,属于商品房成交量较高的城市。

同时,镇江的外地人购房比例也较高,不久前,镇江句容的碧桂园凤凰城万人抢购潮更是成为业内热点话题,而记者了解到,八成以上凤凰城购房者是南京市民。

## 争先跑量,价格战打响

鉴于目前所露出的种种苗头,镇江很多开发商非常担心镇江很有可能成为下一批被限购的城市,因此加快了推房的节奏,8月份镇江地区各大楼盘纷纷抢推新房源,更有各种各样的优惠活动来吸引大量买房人。

据记者了解,8月初,镇江以东片区为主的几家楼盘打响了价格战,以优山美地和宜家湖庭

花园为代表的东片区领涨镇江市场,销售成绩不菲。

据统计,8月中上旬镇江楼市供应量大大增加,预计在“金九银十”期间,“以价换量”将是镇江各大楼盘普遍的销售策略。

镇江市民程龙告诉记者:“这些天收到的楼盘促销短信多了起来,有时一天能收四五条,基本上都是以价格优惠为主。”

对此,世联地产华东区域研究总监吴志辉表示:“现在就是与时间赛跑,在政策出台之前集中走一把。”

“镇江很有可能面临限购,下半年楼市形势严峻,尽管限购城市名单尚未敲定,但开发商抱着‘宁可信其有,不可信其无’的心理,集中跑量,减少资金压力,这也是最近一段时间二三线楼市的普遍现象。”

## ■情报站

### 刚需非限购楼盘昨日巡展

8月25日上午,由《21世纪消费报道》主办,联合南京市房产局,南京市规划局等部门,以及全市多家媒体共同参与的“2011南京刚需非限购楼盘地铁巡展”在鼓楼地铁站内正式启动,该房展前后将持续6天,为市民提供更加集中和优化的选房平台。

本次巡展活动将连续展出6天,地点位于人流量较多的南京地铁鼓楼站内。开幕式当天成功邀请了相关部门领导、参展开发商代表、部分地产专家及媒体记者共同出席,并预测分析了2011年下半年南京楼市的走向。而参展单位也将在主会场展出楼盘并拿出多种优惠方案供买房人选择。展会

将一直延续到每天晚上8点,让为工作奔波的刚需族在下班后也能选房。

据统计,本次参展的楼盘共有20余家,其中包括部分南京优质地铁盘、部分都市圈楼盘、部分南京商业性质非限购楼盘。适合刚需族以及受限购令约束的多套房购房者。

活动主办方介绍,凡现场成交的客户,均可赠与数量不等的购房基金。部分楼盘价格给力,其中,江雁依山郡全款92折优惠,按揭95折;仙龙湾一次性付款减1600元/平米,按揭减1300元/平方米。另有更多楼盘优惠可前往展会现场咨询。 见习记者 肖文武

### 爱涛里程碑之作即将公开

8月19日晚,由江苏爱涛置业有限公司特邀的大型音乐歌舞剧《金色美人鱼》在宁首次开演。作为系列感恩回馈活动之一,本次活动主办方爱涛置业专程邀约由宋庆龄女士亲手创办的中国福利会儿童艺术剧团在南京首次公演该剧。当日,爱涛的老业主、爱涛尚逸华府的意向客户等各界人士欢聚一堂。

该剧结合舞台剧的特色,配以优美的歌曲、精彩的舞蹈,再配以绚丽的舞台灯光布景,孩子们皆沉醉在那美丽的海底世界和动人的故事情节中。

在演出正式开始前,主办方还设置了抽奖环节,为活动增添了更多欢乐的气氛,一、二、三等奖分别为iPad、iPod nano和大众书局200元购书卡,整个抽奖有了孩子们的参与,现场的气氛变得十分的

热闹,最终大奖被一对幸运的母子抽到。

对于举办此次活动的目的,爱涛置业相关负责人表示,“爱涛造的不止是房子,更是一个个温暖的家。”

“童话代表着每个成年人心中最纯真的一面,举办这样的活动,就是让业主和自己的孩子一起体验精彩童话世界的同时更尽享家庭的温馨和快乐。”

据悉,将于近期开盘的爱涛尚逸华府,由12幢小高层组成,户型为85-160平方米的精装两房至四房,为南京首家将毛细管辐射、风机盘管、独立新风、地板采暖等四套地热热泵核心科技系统同时植入建筑的住宅项目,同时融合逻辑自控、外窗隔热保温系统等八大人居住技术,达到科技性与人文性的和谐统一。

### 盛世公馆珍藏景观房低开

8月20日盛世公馆珍藏景观房源应市加推,当天劲销80%,见证了一个楼盘的销售传奇,多重开盘优惠满足更多客户需求,11400元/㎡起的价格让河西再现投资热潮。

当天的销售现场组织的“彩绘达人”活动也在现场欢乐上演,大人孩子齐上阵,这个夏日属于你的个性T恤秀出来!

来南京做生意的王女士一边签约一边跟我们说:“我们是来宁做生意的,需要注册工商执照,只有这种商业地产才能提供工商注册的要求。此外,我们本身也被限购了,也只能购买此类产品。看了很多房子,不是价格太高就是地段不好,而在盛世公馆想买几套就买几套,对外地人也不设门槛,随心购买。同时,贷款政策比二套住宅

要宽松,无论购买几套,贷款首付都是50%,此次开盘价格才11400,非常划算,这里地段又好,适合我们做生意……”

“在河西,盛世公馆精装交付,这样的价格还是蛮值的。而且项目周边的配套相当齐全:欧尚超市、华润苏果、邮局、银行就在旁边,交通也很便捷,周边十余条公交线路,打个车不到20元就到新街口了。”刚下定的沈先生和旁边的朋友如是说。

8月27日,盛世公馆邀请您参加“争当芬芳馥郁花仙子”——完美DIY园艺秀活动。插花作品完成后,此作品将由盛世公馆赠予制作者本人。参与者更有机会获得德基电影兑换券。

据了解,名额有限,详情请咨询售楼部。

### 东方红郡开盘将实惠到底

“太可惜了,晚来一步没抢到想要的户型,谁想到会那么火爆呢!”7月5日,麒麟板块东方红郡开盘当天热销7成,并且很快销售殆尽,这让不少没有买到房子的人唏嘘不已。据悉,该盘9月初还将推出高性价比的实用户型。

东方红郡一位销售负责人透露,该盘预定于9月3日开盘,推出两栋共198套房源。主户型涵盖两房、三房和四房,户型方正,南北通透,功能区域划分合理;动静分离,卧室区与客厅、餐厅区域分属两端,人性化设计,私密性强;客厅连接南向景观阳台,起居舒适。此外,这批房源的得房率高达86%,在小高层中难能可贵。阳台、飘窗按照最大尺度,比普通的住宅大约多出五六平方。这批为刚

需量身定制的房源填补了亲地别墅、低密洋房、花园大宅密集的城东楼市的刚需楼盘“空白”。

从有关规划部门了解到,麒麟板块已经迎来了再次发展的契机,中国硅谷——麒麟科技城的快速发展,S122即将拓宽完成,5纵7横的交通路网,地铁16号线的规划利好等均加速麒麟板块融入主城。

目前,马群区域的各大楼盘动辄单价16000元/㎡以上,宇业东方红郡一期销售火爆,7月首批房源,均价为9998元/㎡,最实惠的单价仅7千多元/平方米,总价约在80-100万左右。该盘销售人员透露,二期房源也将高性价比入市,价格与一期持平,将刚需房价“实惠”到底。

(周映余)