

# 11月南京楼市成交不足3000套 和去年同期相比几乎“腰斩”

少数楼盘降价导致认购量上升,专家:市场可能再次形成僵持

整个11月份,南京楼市日均卖房还不足100套。截至昨晚7点,南京楼市11月份的新房成交量为2925套,继惨淡的九月份之后,11月份仍然交出了一份低迷的答卷,与九月份相似,这个成交量同比去年依然是“腰斩”。与此同时,11月份南京楼市也出现了一些变化,以万科为首的少数楼盘开始以价换量,放出的“谷底价”对部分购房者形成刺激,并引发不少购房者出手“抄底”,这导致11月份的楼市认购量反而比10月份要多了不少。

□快报记者 马乐乐

## 数据

### 成交量比去年少一半

网上房地产统计数据显示,截至昨晚7点,南京11月份共成交商品房2925套。而9月和10月的楼市成交量都在3200套和3400套之上,此前多个月份的成交量都在3000套左右。10月底楼市曾出现一波销售小高潮,但势头并未延续下去,这让11月份的销售数据重回平淡,与10月份3423套的数据相比,少卖了近500套房。

与去年同期相比,今年11月的数据也挺寒碜,与去年11月成交5723套相比,今年几乎少了一半。这个降幅延续了今年九月份的情况,今年九

月份楼市成交6632套,同比去年锐减48.7%。

成交量低迷的背后,是实际上市房源的大幅度缩水。根据365网尚数据监控中心的统计,11月份南京楼市共有21家楼盘分25批次推出新房3547套,比预期的9000套上市量缩水了60%之多。明明说好要上市卖房,难道开发商还要把房子捂在手里?不少楼盘销售人员私下为难地表示,并非不想开盘卖房,实在是大环境不好,买房人数量少,开盘都追求“一炮打响”,而贸然开盘万一效果不好,后面的销售就更加被动。

## 变化

### “谷底价”引发认购量上涨

根据网上房地产统计,到昨晚7点为止,楼市认购数量达到了3950套,这比起10月份的3360套上涨了不少。成交的少了500套,认购的却多了600套,这两项数据之间的“倒挂”是今年以来不多的现象。

“一般来说,只要购房者交了定金,与开发商签订了认购协议,这套房源按照规定很快就要上传数据到网上房地产,从‘可售’变为‘已认购’。但是这套房子只有签订了购房合同,到房产部门鉴证过之后,才能算是成交,因此从认购到成交还需要一个不太确定的过程。”业内人士介绍说,从这个角度来看,认购量在一个较短

的时期内更能反映楼市真实状况。从这个角度来看,11月份的楼市反而比10月份要“热”一些。

回顾11月份的南京楼市,万科金色领域低价入市堪称标志性事件,万科砸出“仙林谷底价”后,“带头大哥”的示范效应引发了楼市的连锁反应,银河湾卓苑、荣盛龙湖半岛等楼盘相继放出了区域的“谷底价”,“河西谷底价”甚至两次被刷新。而大多数“谷底价”楼盘由于是真刀真枪的降价,不少买房人也迅速出手“抄底”,例如金色领域两次开盘都取得“夜光”,这样一来楼市的认购量出现了明显的增多。

## 观点

### 楼市可能再次形成僵持

尽管“谷底价”成为11月份南京楼市的关键词,但结合认购和成交的最终数据,业内人士并不看好当下的楼市状况。

“11月份近4000套的认购量算是近来较多的,但多为少数楼盘的贡献。”一位业内人士认为,包括万科、荣盛、恒大在内的一些楼盘,纷纷采取低价跑量的策略,得到了部分购房者的追捧,取得了一定的销量。但这同时反映出其他楼盘的尴尬,在一些价格按兵不动或者降价明显没有诚意的楼盘,销售进度在其他“谷底价”楼盘面前,可以说近乎停滞。“11月份的楼市已经到了不降不灵的地步,而我们发现,大多数楼盘的价格并没有下降,大多数楼盘的销售都在惨淡中继续煎熬。”

按照成交数据要比认购数据滞后的客观情况,12月份的楼市成交数据或许将不算低。但业内人士指出,今年最后一个月的楼市仍然不值得看好。南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华就认为,降价有时间效应,先降价的能占便宜,到后面降的效果就逐步减弱。在11月份的万科降价后,楼市又进入了一个新的平稳期,再次出现大幅度的降价可能性在降低,对购房者的刺激效果也在降低,楼市可能再次进入僵持的局面,认购量很可能重新萎缩。“不排除年终之间还有楼盘为了拉动资金回笼而大规模降价,但随着时间的推移,这种可能性也在下降。”一位业内人士分析说。



资料图片

### 逆市“抄底”！ 南京两开发商 到句容拿地

今年以来南京的土地市场“冷飕飕”，不过，南京却有两家开发商昨天在句容的土地市场上逆市“抄底”，拿下了靠近南京仙林的地块。

跑到外地去逆市“抄底”的开发商分别是南京本地的天正置业和鸿信地产。昨天上午，这两家开发商先后在微博上宣称，在句容的土地拍卖会上拿下了句容宝华的地块。其中天正置业拿地30万平方米，鸿信地产拿地20万平方米。

天正置业相关人士透露称，昨天拿下的地块位于句容宝华仙林东路以北，距2号线经天路站5公里左右。“昨天拿下的地块与之前我们在那里已经拿下的地块连成一体，将考虑打造高档次的住宅。”天正方面表示，看好句容宝华地区的楼市，现在拿地也有逆市“抄底”的意思。鸿信地产方面相关人士表示，此次拿下的地块位于句容宝华镇，距离南京仙林距离也比较近，未来将打造成一般住宅项目，而非非公司擅长的别墅项目。

就在上个月，天正置业旗下的项目天正滨江，喊出了15900元/平方米的“河西谷底价”，遭到老业主抗议，开发商曾解释，“放价”并非公司的资金链有问题，而是要“抄底”土地市场，昨天的拿地似乎印证了这个说法。

据了解，近年来随着新湖、阳光、舜天、开元、恒大等企业的陆续入驻，句容宝华区域的楼市有升温迹象，以仙林悦城为代表的楼盘，用低价与南京的楼盘争夺客户。天正置业和鸿信地产的入驻，也可印证这两家开发商对句容宝华地区的看好。南京一家地产研究机构人士认为，南京土地市场的冷清一方面有“面粉”便宜的因素，也有开发商看淡后市和手中缺粮的原因；而句容的“面粉”便宜得多，南京的开发商去拿地意愿显然更强。但是南京人到句容买房的毕竟少，而在楼市前景仍然不明朗，房价整体仍然在下行通道的情况下，这两家房企的“抄底”不能不说存在一定的风险。

### 又见高楼！ 河西CBD将现 250米以上建筑

本周一公告挂出的三幅地将在12月27日公开拍卖，就在很多人以为那将是今年最后一拍之时，国土局又挂地了。昨天上午，南京国土部门又推出了6幅新地块，将在12月29日公开拍卖。从公告内容看，除了六合两幅地块有住宅性质出现，其他主城的4幅地块都与住宅无关。

G81地块，是昨天公告的6幅地块中唯一的亮点。公告显示，G81被命名为“建邺区河西中部36号—2地块”，地块周边是恒山路、庐山路和河西大街。从这个范围来看，距元通站很近，位于河西CBD地区。这幅商业金融性质的用地出让面积为28054.7平方米，起拍价3亿元。在公告中对地块未来建筑的高度作出限定：不低于250米。

南京的超高层建筑为数不少，新百正在建设的“南京中心”高度是249米，排名第十。而G81如果顺利拍卖，那么势必出现又一个高度杀进前十名的超高层写字楼。

位于下关黄家圩火车站北广场西侧的G83地块，实际出让面积超过15000平方米，起拍价1.8亿元。此前国土部门曾经预告过一幅火车站北侧地块，但至今都没有正式挂牌出让。如果G83地块能够顺利出让，将会增添火车站附近的商业配套。

地铁二号线油坊桥站上盖的物业，被编号为G80地块。这幅地块出让面积仅为1756.4平方米，但是容积率达到10.83，未来将建设成为拥有40年产权的酒店式公寓。据了解，该地块一侧就是天迈与首创合作的天迈广场，G80很有可能将会和天迈广场共同开发。

G84和G85地块位于六合区马鞍镇方州广场的南北两侧，由于出让面积都超过了110000平方米，因此两幅地的起拍价加起来达到了9.1亿元。从公告内容看，这两幅商住混合用地未来将建成规模不小的社区。加油站用地近来频频出现。这次的G82地块位于江东南路，又是加油站地

### 一吻万金！ 江宁一楼盘 为抢客户玩噱头

江宁殷巷附近的两家新楼盘目前都领到了销许，就在开盘倒计时之际，两家楼盘开始了最后的抢客大战。而其中一家楼盘为了吸引眼球，喊出的“一吻抵万金”的口号则把人雷得不轻。

打出“一吻抵万金”口号的是王子公馆，这家楼盘宣称，将在开盘时搞出多重优惠，在已经公示的优惠方案中，除了有常见的开盘、签约以及诚意金的冲抵优惠外，还有一个优惠方案是“只要敢上台秀吻，就能赢得万元购房基金”。销售人员解释说，“一吻抵万金”活动针对的是开盘前缴纳过诚意金的客户，只要在开盘当天，进行房源认购，并且敢在现场上台秀吻，就可以减免万元房款。他强调，“亲吻的对象无限制，朋友、爱人都可以”。

“我这种单身的购房者怎么办？难道我到时候要邀请个售楼小姐来亲一口吗？”一位网友觉得不公平。还有网友“拍砖”说，这种优惠方式有点滑稽，因为开盘时本来现场就会有点乱，如果再弄一帮人上台当众亲吻，不但流程会非常繁琐，还会让秩序更加混乱。更多的网友则认为，这不过是开发商炒作的“噱头”罢了。“这家楼盘原来叫润龙锦园，后来为了扩大名气，改名叫王子公馆，还牵着白马上房展会，现在又搞出亲吻抵万元，明摆着就是想吸引眼球。不然的话，你为什么直接降价呢？”

在临近开盘的最后关头放风炒作，王子公馆与“邻居”银城千花溪争夺客户的意图十分明显。据了解，这两个紧挨在一起的楼盘很可能就在本周开盘。昨天下午，似乎是为了回应王子公馆的炒作，银城千花溪终于亮出底牌，开发商宣称将九折开卖。根据网上房地产的销许，千花溪的申报均价为13000多元/平方米，如果打上九折，那么开盘均价就是11800元/平米。而此前王子公馆已经给出了开盘均价：9500元/平方米。在接下来不到一周的时间里，这两个紧挨在一起的纯新楼，势必将为争夺客源展开最后的较量。