

# RealEstate 金楼市

## i金楼市

《i金楼市》是《金楼市》在掌上移动终端上的电子呈现。在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”，在书架上找到本期封面，即可阅读《i金楼市》！

物业服务热线今开通

>>封12

精装房亟待完善监管

>>封14

颐和家园学区起纠纷

>>金楼市05

2月，南京楼市共认购4842套商品房，是今年1月商品房认购量(2326套)的2倍有余，与此同时，3635套的成交量也比1月份(2272套)大涨60%。多家楼盘出现热销局面，房源去化明显。从库存量上来看，此前一直居高不下的高位回落至2月29日的5.24万套。而3月份，预计将有近5000套住宅集体上市，这些迹象是否都预示着“金三”可期？

□快报记者 杜磊

## 2月南京楼市飘红 金三有好戏

成交  
60%

2月

成交一路上扬 房价跌幅减半

从数据上来看，2月初的市场表现平淡，2月份第一周的日成交量基本都维持在50套以下，并且，本周仅有华菁水苑一家楼盘低调开盘。但是，从2月中旬开始，楼市日均成交明显上扬，日均成交量基本上都保持在100套之上，认购量更是频频突破200套。其中，2月20日到2月26日的一周时间内，楼市认购量达到1618套，比前一周的1038套上涨了5成多。整个2月份，楼市成交量和认购量都呈现出明显的翘尾现象。江宁、江北以及城南是认购和成交的主力战场。

从全市89个样本楼盘的价格走势来看，2月南京房价整体走势下降了0.74%，这是南京房价连续第7个月呈现下降趋势。但与1月份1.5%的跌幅相比，降幅已经减少了一半。但也有业内人士指出，这一统计结果并不能说明楼市整体转好。

3月

4600套只是预测 实际上市量或缩水

根据开发商提供的数据粗略计算，3月份，全市将有40余家楼盘推出约4600套住宅，此外还有3家楼盘推出约8万平方米的写字楼和商铺，预计共有6家纯新盘上市。与2011年同期

新盘相继爽约 老盘贴身肉搏

从供应来看，2月初统计机构预期的2700套上市量遭“腰斩”，最终仅有11家楼盘推出了1312套房源。原本有望在2月上市的纯新盘中山骏景、中海万锦熙岸以及紫金上河苑一一爽约。

在新盘统一失语的同时，老盘却将楼市搅得火热。不少楼盘在价格上给出了相当的诚意。江宁的东方红郡疯狂让利“5”字头起售；天正天御溪岸甩掉11000元/平方米的坚持，以9000元/㎡的“瘦身价”抢跑；保利的四个楼盘都参与了团购；此外，城南的善水湾，城北的世茂外滩新城等也都踏上了“巨惠”的征途。

降价跑量成功，尤其体现在刚需大盘上。网上房地产数据显示，城南大盘金地自在城2月销售了512套，江北的天润城448套，江宁的万科金域蓝湾也销售了346套。与此同时，不少高价楼盘也频频出货。

相比，预计3月份上市的住宅量要多出约1000套。

但是，这一上市量还有待剔除水分。城中纯新盘中山骏景原本预计3月上市200套房源，但置业顾问只敢表示开盘日期在上半年。

此外，银城千花溪、中冶天城等楼盘的开盘日期都是“3月底或4月初”，尚未完全确定。

分析

“泡沫”正在消化 “金三”有待博弈

2月楼市成交和认购行情的一路上扬也让人们对于“金三”的出现寄予了希望。对此，网尚机构总经理李智表示，虽然2月份楼市销售红火，但并不意味着这样的销售态势能够长久持续。

他分析道，现在市场处于一个价格向价值回归的过程，这是一个市场泡沫的消化阶段。因此，2月楼市会出现不少楼盘降价以及部分楼盘涨价的“乱象”。他表示其实这些都有规律可循。对于去年价格回归多的楼盘来说，价格相对趋稳；而去年调整不多的楼盘，今年可能就要面临价格往价值的深度调整。他指出，根据网尚机构的调查，与去年年初相比，开发商的心态已经不一样，对市场的预期由乐观变得悲观。

李智同时表示，“金三”能否到来，价格仍然是关键因素。这需要看开发商是否能够主动认清形势，调整价格，“这仍然是一个博弈过程”。

市场

争夺定价权

一边是成交阶段性登顶，一边是房价跌幅缩小。多位分析人士认为，当楼市待售量回归4万套以下，供求将回归平衡，购房者或将失去定价权。

快报记者 杨连双

4万套将成房价拐点？

上一轮南京楼市降价潮发生在2008-2009年。在2009年初，南京楼市存量房一度达到5.2万套高位。但2009年下半年行情强势反转，开发商掌握定价权后迅速提价，不到一年时间个别楼盘房价涨了100%以上。2009年的疯狂反弹会否“还魂”？多数专业人士认为，今年国内外经济背景与2009年完全不同，国家调控政策也丝毫不放松，市民恐慌性购房大可不必。不过，楼市存量若降到4万套附近，“卖方”将收回定价权。

6月将现房价拐点？

假设“4万套临界点”的论调存在，目前200套/天的行情能够持续，则最快6月份楼市买卖双方博弈的局面将有所改变。

不过南京工业大学房地产经营管理系主任、天诚不动产研究所所长吴翔华也提醒到，市场在波动中总会有成交量、价格的小反弹，但如果国家调控政策不放松，市场疯狂反转的局面在两三年内不会出现。

约二成投资客已出手

部分先知先觉的投资客已经提前出手。一批商业性质楼盘近期蓄水情况良好，城东马群地铁站旁的招商泰格公寓，奥体五矿御江金城LOFT公寓、新江东万达广场精装小户型吸引了不少投资者。网尚机构李智判断，2月成交量中已有2成左右投资客的身影。

房价  
0.74%

### 天泰青城热销解密之品质篇

“蛮感动的，没想到开发商还特地邀请老业主对交付的样板间提意见，再根据大家的需求不断改进，实用性和美观度都有所提升。”最近，江宁一家刚需楼盘主动征询老业主意见改良交付样板间的做法深入人心。



### 征集业主意见优化交付样板

## 江宁一刚需盘精工品质感动业主



精品路线不惧市场波动

日前，天泰青城发起了“100位老业主看样板间意见征集”的活动，“业主们参与热情都非常高，给我们提出了不少意见，其中很多意见非常中肯，我们积极配合调整。比如为了让储藏柜尺寸能满足众多业主的需求，我们已经增加预算要求合作商家为业主量身定做。”

不少参加过此次活动的业主告诉记者，开发商做产品的态度确实很踏实。一位业主表示，“我自己就是做家装设计的，天泰青城的样

板房做得不错，瓷砖、龙头、热水器都是知名品牌，很多细节我自己都没想到，比如淋浴房的防积水、防滑设计，很贴心。”

“楼市降价潮中，一些楼盘为了压缩成本，纷纷偷工减料、降级降质。天泰青城的做法值得赞赏。”业内人士表示肯定。据了解，天泰青城是江宁刚需楼盘中极少数价格坚挺的楼盘，过去一年中房价并未下浮。该盘一位负责人坦言：“不是降价就能卖得好，好房子经得住市场考验。我们坚持精品路线，产品质量过硬。”

刚需楼盘更需品质标杆

“项目一开始就定位于江宁的百年地标性工程，”天泰青城一位销售负责人介绍，在品质打造方面，开发商舍得投入。例如，外立面用材预算比普通楼盘多出一倍多，一、二层商业裙房以干挂大理石贴面，三层以上采用了氟碳漆防火铝塑板幕墙+A级防火JT发泡水泥板保温的独立系统，既保温又节能。

事实上，在天泰建设一位员工看来，开发商对品质的把关几乎到了偏执的地步。“我们在做样板间的时候，曾经几次拆除重做，不是因为业主提了什么意见，而是开发商自己认为可以做得更好。”

据悉，天泰青城距离南京主城区约12公里，开车到达市区全程仅需要20分钟左右。未来，该盘业主将享受地铁6号线无缝对接的便利，同时可享山水资源。 周映余/文

天泰青城销售热线：52115666、52115999  
售楼地址：江宁区佛城西路6号(河海大学南门东侧)