

月上市5000多套,月销售6000多套 岁末楼市供应不足

回望2012年的南京楼市,仅1-10月份住宅销量就比去年大增80%,3-7月份达到成交高点,8-9月份平稳,10月份回落,11月份继续平稳,接下来的12月则让人充满期待。商品房项目中,积极上市者有之,积极涨价者有之,积极开工者更有之……年末行情回调还是回升,悬念迭起。

□现代快报记者 费婕

调查

整体上市量缩水近半

根据网尚研究机构的统计,上周,11月19日~11月25日,南京商品房成交面积21.03万平方米,环比下降3.83%。根据南京网上房地产统计数据,11月份以来,南京新建商品住宅的成交量已超5300套,到月底基本能超6000套,与“银十”相当。11月以来,成交量稳步攀升,最高峰为307套/天,达到年内高位,上周虽然略有回落,但是依然保持277套/天的活跃格局。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉就此认为,11月的“楼市暖冬”已毫无疑问。

接下来的12月仍然充满悬念,南京楼市的高潮将会过去还是继续?

据一家知名网站的不完全统计,12月份南京全市约有40多家楼盘推出超5000套房源,此外还有3家都市圈楼盘恒大雅苑、碧桂园凤凰城、南京湾全球家居CBD计划加推。事实上11月份全市上市房源接近1万

套,12月份的上市量光从统计数据来看已经缩水一半。

记者发现,12月份推盘的40多家楼盘中多数为60~140平方米的刚需和刚改房源,高端改善楼盘仅8家,分别为城中的蓝天华门、中海凤凰熙岸,江北的雅居乐藏龙御景、江宁万达广场、万科金域蓝湾,城北的凤凰山庄,江北的东方熙龙山院,都市圈的碧桂园凤凰城,上述上市房源面积都在200m²左右,总价都在300万以上。

分析

计划赶不上销售变化

“江北一家楼盘为了赶工期,先是一周一层楼,近期变成四天一层楼,可还是赶不及在年前开盘了。”一位业内人士遗憾地告诉记者。实际上,在江北,还有另外一家大盘项目已经半年无房可卖了,按照他们最快的工期进度,最新一期房源也要明年年初才能上市。

河西一家知名开发商透露说,没有想到今年房子卖得太好,始料未及,导致他们后期地块开工放缓,现在想赶年末行情也赶不上,新房源的上市最快也要明年年中。“如果知道今年销售速度如此之快,我们后期项目的开工时间肯定会提前。”不仅是对市场预期的传导滞后,部分开发商开工延后的主要原因是拖累于资金链的周转。

供应量跟不上,供不应求有望继续,那么12月份的冲刺行情将如何收官?在张辉看来,12月份计划上市房源仅5300套,与11月份相比,少了接近一半,显然难以支撑当前一个月6000多套的销售成绩。如果实际推盘量再有所缩水,新增供应不足的程度会进一步加深,成交量难免被拖累。

网尚研究机构李智也对年末的行情不太乐观,他认为至少两大因素制约12月份的整体成交量,第一是改善房源的上市,第二是部分楼盘的提价。“2012年的行情高点已经过去,平静收尾自然也是情理之中。”

半数供应量未领销许

根据南京网上房地产的公示信息,截至记者11月28日发稿时,新领销售许可证的楼盘总数为35家左右,主要为万科金色半山、金域华府、柏悦澜庭、五矿九玺台、阳光聚宝山庄、富力城、恒大金碧天下、万科金域蓝湾、东郊小镇、恒基九珑天誉、复地朗香别墅、武夷花园、仙龙湾山庄、金浦名城世家、金润国际广场等。

这其中,部分楼盘计划12

月推盘,部分楼盘并无推盘计划。

记者发现,尽管40多家楼盘高调宣布即将推新,但至少半数楼盘销许尚未领取。

比如中海凤凰熙岸预计2012年年底或2013年年初加推3期23#、25#楼;海峡城预计12月底推出4、5栋33层高层;万科金色领域预计12月推出15号楼;世纪城金域华府预计12月推出中心景观湖景房源;

金地自在城预计12月份推出7期褐石系列高层公寓;绿地紫峰公馆预计12月开盘推出8号楼;枫林湾预计12月推出新房源;万科金域蓝湾预计12月推出3期洋房60、61栋;亚泰梧桐世家预计12月份推出12、15栋新房源等等。这就意味着,这部分楼盘能否如期上市仍然是未知数,也就是说12月份5000多套的上市量目前仍是问号。

情报

世界海洋建筑 大师论坛即将揭幕

12月2日,由江苏国信地产主办的“世界海洋建筑大师论坛”将在上海举行,何镜堂、刘太格、约翰·贝尔蒙、白智平等世界级的建筑大师将共聚一堂,对话建筑。

2010年1月,海南启动国际旅游岛建设,两年来海南掀起开发热潮。在西部,国信龙沐湾国际度假区与阿拉伯海、红海、加勒比海、夏威夷群岛等传统度假圣地同处气候最为宜人的北纬18°,这里长夏无冬,光照时间长,是全球高端圈层最熟悉、最喜爱的度假黄金带。

在这个海南国际旅游岛西部发展的“龙抬头”项目中,江苏国信以超大手笔的资金、设备、人才投入打造了“八爪鱼凯撒皇宫”酒店。海洋建筑与海下建筑的衔接、符号功能与实际功能的和谐、自然环境与人文建筑共处,这些在世界海洋建筑领域中共同面对的问题,在这座“八爪鱼凯撒皇宫”上得到了完美诠释:它除了拥有海底餐厅、大堂瀑布奇观等世界一流的配套之外,还会实现游艇直接进入酒店大堂、自带直升机停机坪等超豪华度假酒店的梦想配置,它甚至拥有可以轻松容纳10余艘大型海上自由进出停泊的陆上酒店大堂,将海洋与建筑真正地融合在一起。

纵观西部海南,许多高端星级、超星级酒店计划入住,即将成为中国乃至世界最大的海洋建筑创新创意梦工场,此次“世界海洋建筑大师论坛”以“新海岸、新地标”为主题,聚焦中国海洋建筑需要达到的新高度。上海世博会中国馆总设计师何镜堂,有新加坡“规划之父”之称的刘太格,水立方外方主设计师约翰·贝尔蒙,澳大利亚PTW建筑设计中国区董事总经理白智平等都将应邀出席,畅谈对建筑的理解,对地标的解读,这对于世界海洋建筑来说无疑是一次难得的盛事。

朗诗绿色住宅 再创行业新模式

11月17日,朗诗地产针对首置人群的新产品——上海朗诗未来树·苏州朗诗未来街区同日开盘,其中未来树首日成交逾350套,未来街区首日成交逾380套。董事长田明对此表示:“市场对我们首置新产品的热捧,标志着朗诗全系产品战略迈出了坚实一步。”

今年8月朗诗正式发布“深绿战略”,宣布公司将具有绿色科技特色的房地产公司,转型为集绿色地产开发、绿色科技服务、绿色养老产业以及绿色金融服务为主要内容的绿色集团公司。其中在地产业务部分,朗诗将对产品结构进行纵深配置,打造包括首置产品、首次改善、多次改善、高端置业、养老公寓五条产品线在内的全系产品线,致力于处于不同生命阶段的客户,建造健康、舒适的绿色好房。

据介绍,作为朗诗首批针对刚需开发的新产品,未来树和未来街区沿袭了朗诗传统的绿色科技特色——新风系统、温控系统、照明系统、微环境模拟、隔音系统、24小时热水等等,从而为年轻客户同样带来舒适健康居住体验的选择。虽然户型上均以两房、三房等紧凑型户型为主,最高超过100%的得房率和极高的赠送空间,优势尽显。卫生间采用干湿分离、三分离设计,用最小的面积解决人不同时段的需求情况。九大人性化收纳系统设计,不仅使得室内布局井井有条,更使室内空间的利用最大化,所呈现的空间感远远超出想象。此外,考虑到年轻群体的生活习惯,朗诗首置产品还提供了许多独具特色的服务,比如社区Wifi、运动配套设施等等,这些都成为朗诗首置产品市场竞争力的核心所在。

宏图 上水庭院
——
民国王者之墅



近日,由宏图上水庭院独家冠名的《王的盛宴》明星见面暨观影会,即将于12月5日在绿地紫峰卢米埃影城举行。而宏图地产本着造可以传给子孙的房子的理念,以文化地产开发为己任,更借助此次冠名为新老业主回馈一道丰盛的艺术盛宴,而宏图地产目前热销城南民国院墅——宏图上水庭院,也借助此次冠名,彰显了当之无愧的民国王者之墅的气度。

宏图上水庭院 民国王者之墅

独家冠名《王的盛宴》明星南京见面会,12月5日等你抢票! 280-400m²叠加联排别墅热销中

主城之王

依托城南造就十里民国墅区

城南板块,作为南京之根,这里的每条街巷都有它的典故,它们是时光中的经典,是城市最美的记忆,也是许多人心中抹不去的民国情结。

宏图上水庭院,坐落城南正中心,以“城南民国第一墅”姿态,傲视主城!东邻机场高速,南达软件大道,西到花神大道,北至郁金香路。1号线软件大道站,6站

直达新街口,2站即抵南京南站,随着南京南站的通车,项目所处的大城南板块将成为长三角的一个“副中心城市”。从此角度来说,上水庭院堪称主城王者之墅。

国墅之王

静藏百年民国光阴

旧日的民国别墅,在时光的流转镌刻之中,渐成为历史的标本,然而,民国风格的建筑,却仍在传承。宏图上水庭院,即是民国墅中正之风的经典传承者,280-400m²叠加联排别墅,以暖灰色、红色的古砖砌成,以返璞归真的沉稳气度,以原汁原味

的民国风格,向那段历史中的那些建筑致敬,向世界传递着南京的城市名片。在南京这座民国文化的聚集之城,宏图上水庭院传承了这种文化精粹,可谓新民国建筑的典范。

配套之王

双名校、硅谷精英住区,成就上水高阶生活圈

宏图上水庭院,依托城南片区,身居南京“硅谷”之内,高端人士、精英企业环绕周边,享受高阶人士生活圈,可谓是典范生活住区。

不仅如此,名校、医院、成熟商业更是出门即达。雨花外国语小学、雨花中学等高端教育配套遍布周边,为业主子女提供优越教育保障,使孩子在人生的起跑线上就能领先一步。

商业配套更有自持商业广场(预计2013年中旬建成),麦德龙、苏果超市、百安居、肯德基汽车餐厅,明发商贸广场等,全天候满足社区居民多样化生活需求。

同时获悉,宏图地产城东紫金山收官项目——宏图上逸园二期即将在年底公开,体量并不大,总共仅有3栋住宅,84套房源,紧靠一期的西侧。

项目快讯:

紫金山下,宏图上逸园收官之作,128m²、168m²6层花园电梯洋房,即将再度绽放,敬请期待!

项目地址:南京软件大道与花神大道交汇处(软件大道站)

销售热线:025-58077171

抢票微博:http://e.weibo.com/u/1988991435