



“金三”黯淡，推盘计划停滞

刚需恐将一房难求

对于近期准备出手的刚需客们来说，继今年房贷利率普遍收紧后，现在又多了一个坏消息。

“金楼市”记者深入走访全市五大刚需板块后了解到，延续本月上市房源不足的局面，3月份的刚需市场可能仍将面临“一房难求”的无奈。

现代快报记者 葛九明 胡海强

近20家刚需盘
上市量仅2000套

“金三”成色不足

对于刚需客来说，同样是“金三”旺月，今年的成色恐将大不如去年。2013年3月仅江北板块就有17家楼盘先后开盘，然而在近期走访了两江、仙林湖、麒麟、板桥近20家刚需热盘后记者发现，五大刚需板块今年的“金三”上市量普遍不足，粗略统计仅有约2000套房源上市，甚至有板块出现了仅有一家“独苗盘”推出少量新房源的局面。

在仙林湖，去年取得热销的星叶枫情水岸推盘计划仍未确定，保利罗兰春天预计推出96套88~120平米户型的刚需房源，高科荣境也仅新推100多套房源。

去年备受关注的江宁九龙湖板块供应量也将缩水。新城珑湖策划部刘颖告诉记者：“项目预计3月加推132套房源，精装均价17000元/平米。”而万科金域蓝湾“金三银四”只会加推16套花园洋房。保利中央公园因为刚刚加推了2号楼，目前剩余近200套在售，故暂无加推计划。

江北的上市货量也明显不足。天润城目前已无在售房源，威尼斯水城则在消化前期余房，双盘的新房源上市均要到第二季度。旭日上城和旭日爱上城的销售总监杜永彬介绍说，旭日上城要到4月中旬才会推300多套新房源，而旭日爱上城3月初推出最后200多套房源，整个项目的住宅部分也将随之全部售罄。艾菲国际营销负责人则表示，项目的首次开盘目前暂定3月底4月初。江浦板块的上市量则更为紧张，作为该板块内的两大供货主力，中海万锦熙岸目前已无房可售，融侨观邸则要直到5月份才能推出300多套房源，而由明发、通宇开发的纯新住宅项目的上市目前仍无时间表。

在麒麟板块，中海国际社区营销负责人告诉记者，该项目将于4、5月份推出商铺和多层洋房产品，洋房产品的主力面积为120~140平米，而其高层公寓的上市时间则要到6月份。加上富力城在3月也无推新计划，整个麒麟板块仅剩启迪方洲，但据启迪方洲营销总监朱毅透露，目前启迪方洲仅剩30多套前期余房，后续加推要到4、5月份。

3月板桥的最大推货方来自宋都南郡国际，该项目将推出400多套69~89平米的小户型房源，而金域华府的相关负责人则向记者坦言，项目3月能否推新目前依然尚未确定。



上周末本报组织的看房活动中，不少读者冒雨抢婚房 现代快报记者 夏炜 摄

近4天蓄客70多组，200套房400人抢

众房企否认“刚需透支说”

大批刚需热盘上市时间的后置，让今年“金三”难有太大波澜。而就在去年3月，南京新房3月成交量高达8447套。放弃“金三”节点是因为工程进度缓慢，对市场缺乏信心？

对此，绝大多数受访的开发企业营销负责人否认。红太阳地产销售总监杜永彬表示，虽然3月无房可售，但从4月份开始旭日上城将延续去年两三周开一次盘的节奏，快速走量。融侨观邸营销负责人黄媛也坦言，虽然项目直到5月份才有300多套新房源面市，但其后基本上每个月都会加推新房源，今年预计上市的房源将有1300套左右。

那么，根据中原地产DRC监测数据显示，在去年成交的9万多套房源中，120平米以下户型占比约为7

成，在巨大的放量后，刚需的持续释放能力是否已现疲态？对这样的质疑，保利罗兰春天营销负责人回应称，对于即将加推的96套房源，项目在上周末启动了蓄水，四天蓄客达70多组。红太阳地产销售总监杜永彬也告诉记者，旭日爱上城即将推出的200多套房源，目前的蓄客数已达到400组。中海地产营销负责人则向记者举出了实例，该盘春节期间卖出的8套房源中，甚至出现了一套房五六组客户争抢的情况。

“捂盘惜售”的观点也不为这些楼盘所认可。“尽管现在有一些业内声音称未来房价还会有补涨过程，但据我了解越来越多的刚需盘选择的是快速走量，而不是惜售。”一位国有开发企业营销负责人表示。

房贷利率宽松无望，房价持续微涨

今年上半年刚需可以出手

那么，刚需们应该如何选择今年的出手时机呢？

上周末，在本报组织的看房活动中，不少读者咨询开年以来明显趋紧的房贷政策是否有望宽松。对此记者向上述刚需盘进行了一一求证，目前首套房贷款利率9折已属于目前的最高优惠，不少楼盘首套房贷款利率已经是基准利率，且短期内宽松无望。

至于定价策略上，据记者了解，总体趋稳、小幅微调将成为这些楼盘的定价主流。保利罗兰春天、融侨观邸、启迪方洲、旭日爱上城、中海国际社区等楼盘在其后续推出的房源均将有每平米几百元至一千元左右的小幅价格上调，其中，中海国际社区春节期间推出的少量房源相较首次

开盘已有了近1000元/平米的涨幅。不少受访开发商表示，由于不少刚需楼盘的上市时间主要集中在4、5月份，彼时，面对较大的竞争压力，很多刚需楼盘在定价上应该会趋于保守。

克而瑞南京机构首席分析师马洪波则分析，去年销售火爆带来的房企相对宽裕的现金流、未来房价的上涨预期、并不充足的存量房源三大原因，共同促成了3月份刚需房源上市量偏紧的现状，“房贷利率很难再有较大优惠，对于买房人来说，上半年将是一个不错的出手时机。且根据我们的粗略统计，下半年刚需房源的货量有望进一步收紧。不过，随着今年以来90/50政策的推行，明年刚需房源的上市量有望出现明显提升。”

风向已转：土豪出没，大户走俏

改善市接棒刚需市

今年楼市向衰？南京的“土豪们”可不这么看。近日，《金楼市》汇总各售楼处信息发现，节后南京多家改善型楼盘意外红火，不少改善型客户大手笔全款购房，市场信心指数爆表。而快报看房团的读者调查则显示，大部分受访者仍对中长期的楼市持乐观态度。有专家表示，去年的刚需势头之后，改善型客户或将接棒，成为市场亮点。

现代快报记者 肖文武

■市场前沿 改善型房源节后“大逆转”

“我们12月10日上班，才一周多的时间，就把去年卖不动的大户型走掉了7套，这些房源面积都在136平米以上。”城北三金燕语庭营销总监笪律向记者聊起了最近的意外之喜，“这几组客户基本上来自城北偏市中心的方向，是非常典型的改善型客户。”

总价更高的别墅、大平层房源回暖趋势也同样明显。城东板块世茂君望墅房源单日即售出10套；保利礼墅也有多套成交，其中包括一套总价600多万的叠加别墅；中豪天麓千万级别的城市独栋也在近期售出2套。而江宁版块五矿九玺台价值3600万的墅王、景枫加州城多套终极大平层、城中长发都市羲和单价4.7万元/平米的豪宅也都被土豪级客户出手购置。最惊人的是，鸿信云深处一套总价1.2亿的别墅也被神秘买家以一次性付款的方式买走。

其实早在今年1月份，改善型需求的购买力就已有明显回归。网尚研究机构数据显示，2014年1月南京别墅市场上房源568套，销售309套，同比去年分别上涨109.6%和64%。而2014全年将有45家楼盘推出3200套别墅，仅纯新盘便有13家，今年改善型房源的供应量可见一斑。业内人士认为，从开年的情况来看，今年的改善型市场可能会接棒去年的刚需热潮，成为新的亮点。

■观点分享 改善需求火热契合市场规律

“今年年初改善型需求的释放恰好符合了市场规律。”南京林业大学社会工作系主任孟祥远分析，房地产市场的变化会有一个趋势和过程，一开始是最为迫切的刚需积极入市，慢慢的刚改客户信心稳定也开始陆续出手，最后才是改善型需求的大批加入，“目前我们恰好是处在第三个阶段，同时也是市场的最高位，也只有在这个阶段，买房成为一项全民共识，别墅等高端房源才会普遍升温。”而从现阶段的供应结构来看，去年的刚需存量房源已经被消化殆尽，目前在售的刚需房有限，剩下的大多都是去年销售相对不太顺利的大户型和高总价改善房源，加剧了改善型产品的热度。

在价格方面，去年刚需房涨价幅度惊人，不少项目放言称三四月份加推价格还要涨。而去年至今南京的别墅、大平层等高端住宅产品价格则相对稳定。两相比较之下，改善型置业的性价比更容易得到凸显。孟祥远预测，下半年改善型房源对市场的支撑作用还将继续加强。