

限购取消了,限贷松动了,这个黄金周南京楼市瞬间“引爆”

日均卖房400多套,刷新历史纪录 已有楼盘取消优惠,房价又要涨?

如果让南京开发商选择今年国庆的关键字,“疯”势必将成为热门字眼。这个国庆,南京在没有楼盘新开盘的情况下,创造了2800多套、日均卖房超400套的疯狂数字,大大刷新了原先2000套左右的历史纪录。限购取消、限贷松动,国庆前两大楼市政策的前后到来,被认为是让买房人重新回到售楼处的重要推手。疯狂之下,有开发商考虑收回优惠,有二手房主考虑涨价,仿佛楼市真的已经瞬间点燃。不过,也有业内人士指出,在市场并未完成自身调整的情况下,政策强心针的影响能够持续多久仍存疑。

现代快报记者 马乐乐



南京一楼盘售楼处,很多市民前来咨询 现代快报记者 邱稚真 摄

新房卖疯了

日均超400套,房子卖太火

“卖疯了,今天一天卖了40多套,现在还在卖。”昨天晚上8点,中海国际社区的营销负责人兴奋地说,国庆期间楼盘卖了3个多亿。“这个国庆,每人至少成交2套,最多成交6套!”世茂集团南京区域营销负责人昨晚也上网“报喜”。而多家开发商人士在谈及国庆楼市时,都提到“疯狂”二字。

这个国庆,开发商上网“晒幸福”有着真实的数据支撑。现代快报记者根据网上房地产统计发现,截至昨晚8点,南京国庆小长假7天新房认购2840套,较去年同期

的1911套,增幅近五成。值得注意的是,去年国庆的1911套销量,已经创下了之前6年的最高,且只比2007年的历史销量少一点。因而,今年国庆的楼市销量,不但创下了史上同期最高,而且将“第二名”远远地甩在身后。

网上房地产统计显示,旭日上城、升龙天汇、金地湖城艺境、威尼斯水城、五矿崇文金城等楼盘在国庆期间上传的套数靠前。而记者了解到,雅居乐藏龙御景、中海国际社区、复地新都国际等楼盘在国庆期间销售金额排名前列。

有开发商7天揽金超5亿

直到昨天下午,复地集团南京公司营销总监王汝合说他都没有办法理解,为什么国庆期间买房人会如此冲动。他笑着列举了几个数据:国庆期间复地城北的项目新都国际卖了3亿多,7天卖出了之前两个月的水准;城东的御钟山卖了1.8亿多,而原先一个月的销售额也就1个亿;从来访客户数量看,楼盘一天的访客相当于过去半周的。

“复地新都国际卖得好,与城北缺房有一定的关系。”他分析

说。网上房地产显示,目前南京可售新房数量最少的是城东,为1900套,城北与城南、仙林都位列第二档,可售房源在2500—2600套。从绝对数字看,这4个板块都属于可售房源偏少的区域。

“经过国庆这么个卖法,房子剩下已经不多了,得赶紧准备加推了。”王汝合笑着说。现代快报记者从网上房地产统计发现,复地新都国际剔除车位后,只剩不到60套房可售,且大多是顶层或底层。

镜头 看房人不玩活动直奔主题

一扫之前阴霾的楼市,让开发商欢欣不已。除了秀销量,国庆期间开发商在社交软件上秀得最多的,便是售楼处的人气。

预计将在10月份开盘的中南世纪雅苑,在国庆期间发动了一波宣传攻势。为了吸引买房人的关注,开发商在售楼处外摆放了一个大型充气城堡,可是昨天上午10点半现代快报记者在现场发现,偌大的充气城堡里,玩着的孩子才10个左右;售楼处里的买房人却至少

有20组以上。

“买房人都直奔主题看房子,有心思去玩充气城堡的人少了。跟之前的情况截然相反。”开发商相关人士表示。

为招徕人气,开发商绞尽脑汁搞“暖场活动”。可国庆期间到售楼处参加活动的人少了,直奔沙盘前的人却多了,这是不少开发商在国庆期间的切身感受。“营销人付出的千万种努力,都不如央行的一纸发文。”有开发商营销负责人感叹说。

二手房转向

买房人开始“追着”房主签约

看中介连续打了4个电话,4个房主都拒绝了看房的要求,小何有点着急。“他们真的都出去玩了吗?”他皱起眉头问中介。

小何在石门坎一带看二手房已有两个多月,之前还不慌不忙地看,觉得年底可能出手机会更好,可是9月下旬限购取消和限贷放松之后,他开始慌了神。“之前看的几个房子,自己觉得不算满意,但现在这些房子,房主要么不同意还价,要么暂时不卖了。”他说,国庆期间自己干脆放弃休息,专心盯着中介看房,可很多房主都

说“在外面玩”。

“看房量确实明显大了。”博飞房产总经理胡飞说,国庆期间主动打电话来要求看房的数量比平常多了不少,不过他认为当前的市场还没有明显变化,需要等待政策的落地。博特置业仙林店店长赖国华同样认为,买卖双方的态度已经改变,现在是买房人“追着”房主,而房主反而有不少开始观望了。“有的买房人看中后就追着房主签约,但不少房主反而说要考虑下价格,这跟之前完全反了。”他说,从报价看暂时还没有变化。

后市展望

部分优惠取消,又要开启涨价模式吗?

“从10月8日开始,国庆期间的优惠会收回。”雅居乐方面表示,旗下的藏龙御景和滨江国际将执行这样的价格策略,作出与之相同表态的还有不少开发商。而在国庆之前有统计数据表明,南京有超过40家楼盘在国庆期间给予一定的优惠。

那么国庆之后,楼盘会继续通过收紧优惠的方式来实现涨价吗?在金地湖城艺境、莱蒙水榭阳光等多家楼盘,售楼人员均表示节后

考虑收紧优惠。

不少开发商目前都表示没有涨价的想法。而国庆期间网传的绿城、恒大集团发文要求涨价,也被开发商辟谣。表面上看,超过5.1万套的库存量并不支持房价的上涨,但南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华却感到担忧:“从9月下旬取消限购开始,南京楼市的销量就在持续放量,如果这样的销量能够持续一个月左右,部分热销楼盘就有可能开始明显涨价。”

专家 这波反弹能持续多久仍存疑

南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,国庆销量创纪录的背后,是9月21日取消限购和9月30日限贷放松两个重大政策的叠加效应。“一方面两个政策加起来全部留给国庆期间来消化;另一方面限贷政策以来积压了大量改善型买房人,这些人第一波集中在国庆期间入市;第三就是开发商还没有

来得及收回优惠。这三个因素的出现共同制造了国庆热销,开发商也趁机完成了出货。”

吴翔华预计,今年四季度南京楼市出现一波明显成交反弹已经是大概率事件,但这个反弹能持续多久仍存疑,特别明年一季度之后的市场还有较大变数,原因是这一波属于政策刺激,而市场并未完成正常调整。

商业消费

婚宴价格比去年下降超10% 中高档酒店营业额一半靠婚宴

昨天,现代快报记者从江苏省商务局获悉,根据对全省重点商贸流通企业的监测和初步统计,国庆黄金周江苏全省实现销售额约124.91亿元,同比增长12.4%;南京国庆七天的营业额达41.6亿元,同比增长13.8%。值得注意的是,国庆期间全省餐饮市场基本平稳,但南京餐饮同比稍微下降。由于婚宴价格同比降了10%以上,所以很多新人婚宴也提档升级,长假期间,很多中高档酒店营业额的一半左右来自婚宴。

南京餐饮消费微降

在“厉行勤俭节约、反对铺张浪费”以及“八项规定”的背景下,今年国庆期间南京餐饮消费总体水平呈下降趋势,据对南京全市24家重点宾馆、饭店企业监测,黄金周7天总营业额为3152万元,同比下降2.03%,降幅比去年同期回升了2.33个百分点。

很多新人结婚扎堆国庆长假,也让中高档宾馆酒店婚宴酒席十分红火。据了解,今年南京市场婚宴价格整体比去年下降10%以上,“十一”期间,婚宴订餐占到中高档酒店总营业额的五成左右。

商场“卖萌”赚人气

萌萌哒的草泥马、憨憨的小香猪、搞怪的玩偶、与明星合作的Qee熊……小长假期间,各大商场创意卖萌的营销活动赚足了人气。

借助潮熊Qee15周年巡展,金鹰全生活中心新街口店小长假期间启动了“国庆来势熊”的主题促销,这些和无数设计师、明星有过深度合作潮熊Qee除了“萌”态可掬外,更成为顾客“刷屏”的利器。同曦万尚城别出心裁地将网络“神兽”草泥马、可爱的小香猪请进商场,赚足了人气。江宁万达广场广场上上演了人偶儿童剧、家庭马拉松等活动。

南京市商务局数据显示,全市28家百货类企业小长假7天总销售额达10.22亿元。

家电销售创“新高”

苏宁、五星、国美等提前调配资源冲刺“十一”销售高峰,各品类销售均创历史新高。

苏宁数据显示,线上苏宁易购访问量和订单量创下新高,线下高峰期时段全国门店每小时近300万人进店,较去年同期增长3倍。五星电器彩电、空调、冰箱、洗衣机等家装类家电国庆期间给出普降30%的折扣,“高端、科技、智能”家电受到推崇。南京国美国庆期间实现销售同比翻一倍。其中彩电的销售占比达到了28%,冰箱、空调等取得20%的销售增长。 通讯员 刘丹 王轶 现代快报记者 张瑜 刘杰杰