

5.6万套 会是南京楼市的库存“新常态”吗？

成交量不敌上市量

半年时间全市库存激增2万多套

12月17日，南京商品房库存量已突破5.6万套的大关，而在今年3月，南京商品房库存量仅3.27万套。

6月19日，城南的纯新盘莱蒙水榭阳光领取了420套新房源的预售许可证，正式将南京商品住宅的可售套数推高至40069套，创下年内库存新高的同时，也成为15个月以来的最高点，全市库存量进入逐步攀升通道，而随着时间进入“金九银十”，全市库存量在9月19日又闯过5万套大关，而根据当时的数据统计，仅9月1日—19日期间，全市领取销许的楼盘已经达到了47家，也正因此，库存量也在当月底毫无意外地冲到了5.3万套，半年时间，全市库存量激增2万多套。

在过去相当长的一段时间里，南京的

住宅库存量一直处于4万套以下的低位。数据显示，从2012年至今年3月，全市库存量始终在低位徘徊，最低谷仅有3.2万套，也正是从此时开始，全市库存水平才开始以每月2000套左右的增长量，并开始逐步逼近2011年底的历史高点，尤为值得注意的是，与稳定的上市量相比，尤其是在市场较为低迷的3至9月份，其单月成交量基本维持在4000—6000套的较低水平。

在双限松绑的轮番刺激以及央行降息，库存的量还依旧不减，巨大的库存压力必将进一步深化南京楼市的格局。而在年尾冲刺年度任务量时，楼盘间的价格战也已硝烟弥漫。有些开发商为了能喜迎“业绩”，一定程度上降价求量已成为最为有效的手段。

明年供应量有望缩量

5.6万套也只是 周边城市库存零头？

据悉，去化周期放缓，库存积压已然成为南京楼市不得不面对的问题。但记者了解到，不仅是在南京，在全国范围内，库存积压也已成新常态。放眼全国，南京今年的库存量相对还是比较健康的。实际上，像南京周边有城市杭州、徐州、苏州等城市，同样也无法避免去库存的整体焦虑。这些城市头上普遍都要戴上“高库存的帽子”。

据悉，截至12月，南京楼市的库存量已经达到5.6万套。根据透明售房数据显示，杭州市区（含余杭、萧山）新房库存已达惊人的15.6万套，再创杭州今年库存新高；12月初，北京楼市库存超过9万套，也创下2年来的历史新高。苏州楼市库存高达11.8万套，无锡楼市库存量更是高达15万套。从上述几个城市的表现来看，高库存都在影响着楼市的销售情况。

据了解，明年开发商供应量并不会像今年这么多，而对整体需求的话会有一个整体的调整。南京林业大学社会学系主任孟祥远说：“明年开春，库存会出现一定的下降，库存的高位应该在今年的年底，这个时候对开发商压力比较大，对购房者而言，选择面会大。开发商降价促销的活动肯定是有，年底开发商因库存量大而选择跑量肯定少不了，这么高的库存量，大规模年底涨价的动作肯定是不可能的，但对购买者而言，年底是个不错的买房时机。”



“双限”放开，除在限购前期累积的需求得到消化外，库存似乎并没有因政策利好而获得更大的释放。近几年库存高点出现在2011年底，当时的存量高达5.5万多套，而时至今年末，库存量则攀升至5.6万套的历史新高，为何在政策利好频出的情况下，全市库存量不降反升呢？5.6万套的高库存量会成为南京楼市的库存常态吗？

现代快报记者 葛九明
见习记者 陆丹丹

两江板块占比超6成

高库存背后是高度集中的板块存量

截止到现在记者发稿之日（12月18日），浦口的存量达到1.18万套、六合为1.04万多套，江宁为1.33万套，两江板块的总库存量超过3.55万套，占比6成多，而在全市5.6万多套的总库存量中，近高淳、溧水两大板块就占去1.39万，如果剔除高淳溧水，总高库存仅为4.2万多套，两江板块的库存占比高达8成多。

不过，12月份南京楼市有1.3万套新房上市，两江板块在同比板块中上市量多，就

江北板块而言就有15家楼盘上市。而在55家上市楼盘中，两江板块上市量占了47.2%。

业内人士指出，南京楼市确实出现库存量增长的趋势，预计到年底南京楼市会呈现高库存、高去化的态势，不过这个去化的时间会逐渐地缩短。由于的是前三季度市场低迷，造成很多开发商为了达到年度销售任务，会在年底采取以价换量，放开优惠从而集体冲量。

顶山街道地块拍卖，再掀抢地热潮

浦口新城：扛起南京新经济时代的大旗

11月底，金地刚在浦口加冕“地王”，17日，浦口顶山街道地块拍卖再掀波澜。多家品牌开发商参与了顶山地块的竞拍，经过激烈角逐，最终明发以6527元/平方米的楼面价格拿下了此块地。而早在2013年7月，正荣集团以7973元/平方米楼面地价摘得地王。如今，2014年9月6日，正荣润江城首次开盘，当日即创造热销4亿的优异成绩，在业内传为佳话。

项目信息

正荣集团以57.27亿元品牌估值位居中国房地产品牌价值33强。

正荣·润江城，位于浦口新城的核心位置，紧邻地铁10号线临江站，过江隧道100米，5站到达元通，接驳二号线，10分钟快速通达主城集庆门。

一线临江，一万公顷的世界级公园群，10万方社区中央花园，凸显精致多变的现代亚洲风格景观；全地库设计，零地面停车位，实用率超9成的89-143㎡全能户型，三房起步。

89㎡三房，升级后相当于建筑面积约100㎡舒适三房；

107㎡三房，升级后相当于建筑面积约120㎡舒适三房；

135㎡四房，升级后相当于建筑面积约152㎡舒适四房；

143㎡四房，升级后相当于建筑面积约175㎡舒适四房。

满足各种年龄段的家庭需求。

销售动态

正荣·润江城，为您带来真正的临江公园生活。正荣·润江城，第七次加推，全城期待，火爆认筹。

10年河西，10年浦口

俗话说“30年河东，30年河西”，经济大势亦是如此。过去10年，河西一直站在南京经济发展大潮的前沿阵地，成为10年间最引人瞩目的投资热土。但随着“大河西”理念的不断扩张，投资的核心正在大规模向周边转移，那未来10年，南京下一个区域发展热土在哪儿呢？种种利好和发展迹象表明，未来10年，南京下一个热土落子浦口。

浦口，初见端倪

“一年打基础、三年拉框架、五年见新城”，这是浦口定下的战略目标。这里是一块拥有“江、湖、泉、山、林、苇”优越的自然条件的风水宝地；这里将规划5年斥900亿巨资建设国家级示范新区；这里有总建筑面积约2.5万平米的教育资源，包括国际化幼儿园、重点小学以及重点中学；这里还将有政府斥资20亿打造的江苏省内规模最大的国际化、多专科、花园式、综合性三级甲等综合医疗中心；这里随着10号线的通车和4号、11号线的规划建设，将进入地铁时代；这里是南京未来的新核心。

浦口，英雄所见略同

当年，正荣以“地王”的姿态高价竞

得浦口地块时，还引来业内一众质疑。而如今，浦口成为了“地王”专业户，以万科、金地、华润等知名品牌企业为首的投资大军，纷纷在浦口拿地，争相入驻浦口，浦口也成为了南京品牌开发企业进驻最多的区域。这些善于打造改善型住宅产品的企业，极大地推动了浦口进入区域高速发展的阶段。

浦口，让地价飞

今日的浦口新城恰如昔日的浦东。几年来，浦口区域的地价走势处于破折上扬的状态。据统计，2008年至2010年的三年间，江浦出让的住宅地块楼面地价上涨了5828元/平方米，而近六年来，江浦地块的楼面地价上涨了200.5%。目前来说，浦口楼盘的售价都即将突破15000元/平方米。专家认为，浦口楼盘已从刚需阶段跨入了到了改善阶段，浦口楼盘的“品质时代”已经来临。

正荣，根植浦口

作为首批入驻浦口的品牌开发商，正荣以其敢为人先的魄力、优质的产品、创新的理念、贴心的服务，迅速赢得了南京市民的认可。随着正荣·润江城二期工程的火热畅销，正荣已成为了浦口开发的领头羊，而润江城项目的高品质水准，也成为了浦口地产开发的标杆。

