

改善市场“走向人生巅峰了”？

改善

刚需

看房人数比平时增加一两倍 开发商称新政激活真正改善需求

在售改善盘

“330新政”刚出台的时候，引发业内热烈讨论，其中楼市回暖、价格将涨成为热门话题，而最受关注的，无疑是二套房首付比例的降低，这给那些在售的改善楼盘带来什么样的影响呢？

就在上个周末，仙林湖金地湖城艺境加推6号楼洋房，面积105-142平方米，共56套房源，精装交付，均价22000元/平方米，首先抢占新政后仙林湖区域的改善客源，据开发商介绍，该项目去化约九成，销售员告诉记者，改善客户来访量明显增多；同样位于仙林湖的新城香悦澜山上周五推出5号楼高层，共104套房

源，124平方米的共52套房源去化约七成；同样，位于麒麟新城的启迪·方洲临时在4月12日推出了5号楼的102套房源，其中包括52套129平方米的四房，据置业顾问透露，项目销售了42套左右。“新政激活了真正的改善需求，他们的购买需求也在第一时间得到集中释放。”城东一楼盘营销总监表示。

而从新政后第一周世联行提供的市场报告来看，河西南部的3个改善楼盘认购和成交数据挤入了一周排行的前十名，其中升龙天汇认购成交数据为141套，招商雍华府认购成交数据为104

套，五矿崇文金城认购成交数据为91套，均略高于新政前在市场的认购和成交表现。随后，记者致电了正荣·润峯、雅居乐滨江国际、涟城、华润悦府等改善楼盘，当问起新政给楼盘销售带来的影响时，这些改善楼盘中多数置业顾问表示，来电来访量比过去明显增多，成交量也在上升，“特别是双休日，看房的人数要比平时增加一两倍，成交量比新政前好一点。”仙林湖一楼盘置业顾问也表示，由于新政的实施，到访量激增，尤其是想卖房再买房的前期犹豫的客户也都出现在售楼处。

有售楼员一天接待30组客户 还有楼盘推出限额预约看房制

改善纯新盘

除了一些“老面孔”外，一些改善型纯新盘在新政实施后，有什么反应呢？

中电置业营销总监吉勇告诉记者，中电颐和府邸将在4月底5月初正式开盘，“目前准备先开100套的房源，基本上都是刚改和改善的三房产品，目前蓄水量还可以。”对于新政对改善置业的影响，吉勇认为目前的市场状态比较好，“新政提升了市场信心，不排除有部分被压抑的改善需求被释放。”

此外，记者还走访了位于河西的几个热门改善型纯新盘，记者首先来到了位于兴隆大街上的金隅紫府，现场一位置业顾问告诉记者

：“自330新政出台以来，我们感觉到来访人气有了不小的提升，周末的时候最多可接待百余组客户。”他进一步表示，新政解放了不少首改客群，近期项目不少来访客户都或多或少有这样的特征存在。

而另一家纯新盘宏图上水云锦，预计4月中旬左右开盘。案场的一位负责人表示，对于新政的效果他们虽然无法考量，但项目来访量很多。“自去年12月份以来，项目来电与来访便开始爆棚，我们经过筛选，把重复的人剔除，到目前意向客户已有近6000组，样板间公开之后，每天来访人数太多，怕接待不过来，一度采取‘限额100人预约看房’的方式来控制人数。”除此之外，她还告诉记者，因为首批房源推销量有限，近日他们通知了所

有意向客户，将通过摇号选出600个购房名额，“等到正式开盘的时候，只有摇中的客户才具有买房资格。”此外，城北的龙湖春江紫宸置业顾问爆料说他们有人一天甚至要接待30组客户，分身乏术。

虽然目前成交量没有爆发性的变化，不过在采访中，大多数人都表示，从长期而言，新政的推出，有利于改善型购房需求的释放，对房地产市场的信心具有明显提升作用。“新政出台后，不少人都想在观望、看房，或许过一段时间，经过观望、等待后，很多人就会出手。”资深分析师高亮认为，新政效力要想完全释放出来，要一段时间。



本版图片来自资料图片

没有了政策的“偏爱” 刚需楼盘卖得也不差

政策分析

首套与二套房政策差距5年来最小

在楼市调控政策历史上，二套房首付比例低于50%，还是5年前的事。记者了解到，在2010年之前，南京的二套房首付比例一直规定为不低于40%，此后二套房的首付比例基本逐年上调。2010年4月，“国十条”规定二套房首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；2011年1月，调控力度空前，新“国八条”规定二套房首付比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍；2013年11月，“宁八条”将二套房首付比例再次提高至70%。

在过去的五年里，虽然政策导向一直强调“支持居民自住和改善性需求”，但楼市政策支持刚需，抑制改善需求之意更为明显。

今年3月30日政府发文调整二套房首付比例不低于40%，4月10日南京落地新政，将二套房首付比例调整为45%，贷款利率按不低于基准1.1倍。以总价200万元的房源来计算，二套房首付由原来的140万，降低为90万，省下了50万元。二套房与首套房的首付门槛也相当于缩小了50万的差距。

换言之，新政调整后，相较于首套房首付3成、普遍基准9.5折的利率水平，二套房与首套房的政策差距为5年内最小的一次，政策对改善与刚需需求的支持渐趋于平衡，更符合“支持居民自住和改善性需求”的导向。



市场分析

整体回温下刚需楼盘卖得也不错

在新政的支持下楼市改善需求“异军突起”，而刚需原有的政策优势明显削弱，那么，一直扮演“配角”的改善需求将实现大反转吗？事实上，目前楼市中刚需楼盘卖得也不差。

据了解，上周南京楼市有明发云庭、新城香悦澜山、中粮鸿云、紫金上品苑、启迪方洲5家刚需楼盘推出新房源，去化成绩均可观。中粮鸿云上周末加推11号楼，共160套房源，折后均价12500元/㎡，据开发商透露项目当天去化7成房源。新城香悦澜山在4月10日晚推出5号楼104套房源，为90和124平米中小户型，在价格上涨500元/㎡的情况下，当天也销售7成左右。江浦纯刚需明发云庭

上周六推出了项目首批80套房源，主力为89平米的刚需房源，总价在100万上下，当天销售60多套房源。

另外，据开发商透露，位于麒麟板块的中海国际社区在4月12日一天销售了16套高层房源，销售金额突破2000万。位于江宁方山板块的招商方山里在一周内则销售了47套房源。融侨观邸自4月1日以来，卖掉30套100平米左右的房源。江北的一位开发商营销负责人告诉记者，进入4月份以来，售楼处主动来访量有明显的提高，销售量也相对客观，公司对于4月份的销售预期也比3月份要乐观许多。

南京林业大学社会学系主任孟祥远教授分析表示，虽然说“3.30新政”更多的是利好改善楼盘，刺激了近期市场上的改善置业大军出手。其实，新政的影响不仅仅是拉动了改善市场，而且还抬升了整体市场的热度。楼市库存逐步回落，楼盘价格稳定略有回升，目前南京楼市整体行情出现好转，所以没有政策支持刚需楼盘的销售也不会差。



更多楼市资讯
请关注南京买房

热烈祝贺现代快报紫东办公区正式启用

宏圖 上水雲錦
LUXURIOUS BROCADE

4月即将耀世开盘

100-143㎡精装学府豪宅 限量席位，预约分秒递减中

Luxurious brocade

8699 8899 南京 河西 云锦路

里想家 GREEN

咫尺老山 唯見華府

再续热销传奇·绝版123m²星空复式·限量加推

- 老山生态秘境，每天呼吸一吨新鲜
- 南京绝佳名景，全优生活配套环境
- 网宾级物管，口袋里的创新邻里APP
- 千亿投资规划，未来价值高地
- 独创全龄休闲社区，定制娱乐生活
- 一步到位精装，低总价高赠送

4月18-19日，来华府国际与复仇者联盟风云聚会
[英雄零距离（观看复仇者联盟影展、人偶展）] [十八般武艺切磋（趣味互动游戏）]

惊喜大抽奖 100%中奖

58551616
VIP LINE
中国·南京·沿山大道88号

携手共进，华府国际祝现代快报紫东办公区正式启用！