

买新房的不要优惠,只求能买到 奥体二手房单价逼近4万,买家现场竞价

上周南京的楼市是“巅峰”还是“癫疯”? 专家称追涨需冷静

刚刚过去的一周,南京楼市出现了近年来罕见的销量爆发。20家楼盘在短短一周内集中上市,总共推出3000多套新房,多个楼盘“日光”,抢房现象也比比皆是。从数据上看,9月末的楼市销量已处巅峰状态,但从不少买房人的购房表现看,楼市却到了“癫疯”时刻。不少业内人士对这样的市场热度都表示担忧:这样的成交量很难继续维持多久,现在追涨的买房人真需要冷静一下了。

现代快报记者 马乐乐



楼市再现抢购潮,开发商和中介都惊呆了 CFP 供图

楼市火爆程度靠前
物业实力却平平

中国物管百强 南京仅有两家

快报讯(记者 马乐乐)南京楼市近来的火爆程度仅次于一线城市,因此有太多的外地开发商想进来。不过相比于房子卖得好,南京的物业公司管理水平可就让人汗颜了。中国物业管理协会近日公布了“2015中国物业管理综合实力排行榜”TOP100企业名单,南京本地仅新鸿运和东恒上榜。

在这份榜单中,万科物业继续排名全国第一,绿城和保利物业分列二、三名。值得注意的是,排在全国物业管理综合实力排行榜前列的楼盘,主要来自广东、浙江、重庆、上海等地,江苏省入围全国百强的物业管理公司有8家:苏州东吴(全国第46名)、新城(第55名)、南京新鸿运(第68名)、常州中房(第80名)、苏州永旺永乐(第81名)、江苏东恒(第83名)、苏州新港(第85名)、江苏高正(第86名)。

与南京楼市地位并不匹配的是,南京仅有新鸿运物业管理股份有限公司和江苏东恒国际物业服务有限公司在百强之中。据了解,新鸿运物业从去年排名全国第135名上升到今年的第68名,目前全国管理有168个楼盘;江苏东恒管理的项目超过50个,其中80%以上为高档写字楼,也是国家一级物业管理服务企业。

“从全国来看,江苏及南京的物业管理公司,整体实力还不够强,还有较大的发展潜力。”南京物业管理协会副会长王中宁表示,“在当前汹涌澎湃的互联网+浪潮下,中国物业管理行业正在发生巨变,万科、龙湖、彩生活等许多物管企业都在努力搭建智慧社区、社区APP、社区O2O服务平台,这对南京各大物业管理公司来说,是危,也是机。抓住这一波互联网+的机会,南京将涌现更多、更优秀的物业管理公司。”

有多火

两天认购量破1500套 开盘大卖正成常态

“两江”板块在这波开盘潮中扮演了主角,在总共20个开盘的楼盘中,江北、江宁都分别有8个。

新楼盘的首秀,是9月末的楼市亮点。在过去的一周中,江宁的新楼盘集中上市,旭辉九著、万科翡翠公园、爱涛尚书云邸、远洋绿地云峰公馆、金轮津桥华府这5个新盘全部首次开盘。江北也有3个新楼盘首次上市,分别是新城花漾紫郡、银城旭辉白马澜山、中交锦兰荟。

买房人踊跃出手的热情,让开发商笑开了怀。新城花漾紫郡、银城旭辉白马澜山、万科璞悦山、招商兰溪谷等楼盘开盘后不久即宣告首批房源卖光,旭辉九著等多家楼盘开盘卖出九成。现代快报记者发现,开盘当日销量低于七成的楼盘反而不多见,开盘必热销几乎成为9月末的常态。

网上房地产显示,到昨天傍晚5点为止,9月26日、27日两天的认购量已经突破1500套,这个数据为今年罕见,考虑到实际仍然有一些楼盘尚未来得及上传认购数据,因此周末的实际卖房量远大于1500套。

有多疯

开发商看不懂:有买房人不要优惠只求买房

在上周的开盘潮中,万科翡翠公园的均价冲到2万大关,江北的银城旭辉白马澜山,16000—17000元/平方米的价格也刷新了江浦地区的房价新高,不过依然在买房人说“不贵”的声音中快速卖完176套房。

楼盘接力让房价不断冲高,不但没有吓退买房人,反而助推“抢房”情绪的蔓延。“我们有一幢楼并不想9月底开盘,结果很多客户抗议,要求我们马上开盘,而且不需要优惠,只要我们卖房。”河西一家楼盘的相关负责人说,昨天下午楼盘在售的十几套房子被买光,而且很多都是一楼和顶楼。

中介看不懂:奥体二手房买房人当场竞价

与新房市场的狂热不完全相同的是,二手房的热只体现在河西奥体地区,这个区域的二手房之热,已经到了中介都喊看不懂的地步。9月初,奥体的万科光明城市一套56平方米的二手房,成交价格达到215万元,38393元/平方米的成交均价,刷新了奥体地区的均价。

奥体王祥事务所总经理王祥介绍说,目前奥体最优质的几个二手房小区,均价已经飙升到35000—38000元/平方米区间,

桥北高新区还出现了让开发商一度看不懂的情况。由于桥北高新区的新城、招商、绿地、朗诗、亚泰、弘阳几家楼盘距离很近且房子同质化竞争严重,被认为是下半年开发商竞争最剧烈的区域,但是如今都卖得不错。“我们之前担心的客户重叠情况,居然没有出现,这让我们一度无法理解。”区域一家开发商说,因为各家刚需盘之间的户型类似,因此一般买房人会在几家楼盘都交认筹金,最后选择定价便宜的楼盘,但目前几家楼盘开盘都出现抢房,并没有出现买房人在多家楼盘重复交认筹金的情况,这可能也说明市场太好了。

今年涨价幅度超过5000元/平方米。

有河西的中介介绍说,目前奥体地区的二手房源,只要是优质房源,那么有意向的看房人肯定不止一个,他自己曾经遇到过好几次,房主在客厅里现场主持“拍卖”,几个买房人当场抬价的场面。“有套中海塞纳丽舍的房子,我带客户去看房的时候,里面挤满了看房人,我们还没挤进去就成交了,而且成交价格比报价贵了30万,关键还是一次性全款买房!”

分析

巅峰还是癫疯?

继7、8两个月的疯狂后,“金九”的楼市销量预计继续破万,且“抢房”现象愈演愈烈。楼市站上近年来巅峰的同时,也有不少业内人士在担心后市堪忧,有人认为目前的市场已到“癫疯”。

“市场的虚火烧得太厉害了,这样的行情难以为继。”江北一家开发商告诉现代快报记者,最近3个月南京楼市的热点就在江北和河西,其他不少地区的市场表现只能说还可以,谈“火”还远远不够。他认为,前两年南京土地市场供应量不小,后续的供应量依然不会小,一旦楼市稍有降温,后面的房子就会相当难卖。

365网站统计数据显示,10月份59家楼盘预计会释放近万套新房冲击市场,上市量相比于9月份有增无减。而虽然经过连续快速卖房,南京的新房库存依然没有下滑的迹象。这样的狂热下,就有开发商保持了冷静。河西一家楼盘人士告诉记者,最近市场好,很多开发商都趁热涨价猛卖房,但是他们有意控制节奏,且放缓涨幅,为的就是万一后面市场冷下来,不至于把自己“晾”在上面。

王祥则认为,按照过往的楼市冷暖规律看,当前的市场已经属于“热过了头”。他认为,当前的行情下追涨买房需要多一分冷静,买房人头脑发热不妨回顾一下过往的楼市波动。

江苏省四星级高中 国家示范高中 全国文明单位

南京市第二十九中学七十周年校庆公告

(第1号)

尊敬的海内外各届校友:

你们好!

七秩荏苒,泽润桃李!始创于1945年的南京市第二十九中学在今年迎来了她的七十华诞。为了汇集力量、共谋发展,学校定于2015年10月29日隆重举行建校七十周年庆祝活动!

敬请曾在我校(含原南京市石城

中学、南京市第二十九中学、江苏教育学院附属中学、江苏教育学院附属高级中学和致远中学)学习或工作过的海内外校友躬返母校,共襄盛举,并请及早将个人简历、荣誉、成就等函寄或电邮给校庆办公室,以便陈列展出。

有关前期准备情况及庆典期间的具体安排,学校将通过校园网

(<http://www.nj29jt.net/>)“七秩校庆”栏目和微信公共号(微信名-南京市第二十九中学)予以公布。热烈欢迎各位校友关注相关信息,参与庆典活动。

联系人:明老师、时老师、王老师、孙老师、戴老师

地址:南京市龙江小区蓝天园23号

邮政编码:210036

校庆办公室电话:

025-86267809

传真号码:

025-86202849

电子邮箱:

nj29zhong@126.com

特此公告



南京市第二十九中学校庆办公室
2015年9月