

2015学年度《金楼市》数学期末考试卷

(完成时间:90分钟,满分:100分)

一、选择题

1.截至2015年12月30日,南京的商品房库存量是(含高淳、溧水)___?

- A.5万套左右 B.6万套左右
C.7万套左右 D.8万套左右

参考答案:B

2.截至11月,根据国家统计局的数据,南京房价已经连涨___?

- A.7个月 B.8个月
C.9个月 D.10个月

参考答案:C

3.今年在南京土拍现场,诞生的单价最高的地王是___元/㎡?

- A.24026 B.20654
C.28694 D.20478

参考答案:A

4.今年南京全市商品住宅交易量是(含高淳、溧水)___?

- A.8万+ B.9万+
C.10万+ D.11万+

参考答案:D

5.截止到12月23日,江北板块的成交量44463套,占今年全市成交量的___?

- A.40% B.50% C.60% D.70%

参考答案:A

二、填空题

1.今年初开盘至今,南京楼市房价涨幅超过10%的楼盘已经有___多家。

参考答案:40

2.今年南京河西仁恒江湾城,开盘部分房源最高单价破了___大关。

参考答案:4万元/㎡

3.相较于去年的84310套,今年的成交量上涨了___。

参考答案:31.4%

4.数据显示,今年城南板块房价以___的涨幅位居全市第一。

参考答案:20%

5.截至12月23日,今年南京商品房均价为___/㎡。

参考答案:15085元

三、应用题

市场火爆已成为各界对今年南京楼市的共识,请列举具体数字证明

一组关键数字揭秘2015楼市档案

110805套,这是12月23日,克而瑞房价点评网(以下简称克而瑞)监测到今年以来全市新建商品房(含住宅和酒店式公寓)成交量,也是南京年度成交套数的最高值;15085元/㎡,这是该机构统计的今年(截止到12月23日,下同)商品房成交均价,对比去年全年上涨6.7%;63415套(含高淳溧水,下同),这是今年全市商品房库存量,对比去年年底下降10.8%……

110805套

全市卖房11万套+,创历史新高

根据克而瑞数据,今年全市商品房成交量达到110805套,成为历史上年度成交量的最高值,与去年全年84310套相比,全市成交量上涨31.4%。

从板块来看,江北板块今年卖房44463套,占全市成交量40%,相比去年的27640套,涨幅60.8%。此外,江宁和河西两大板块分别以21017套和11182套位居板块成交量第二和第三位。值得一提的是,仙林板块去年成交3512套,今年

陡增至8514套;城中板块也由去年的384套增长到今年的1239套。克而瑞房价点评网主编卞玮玮表示,仙林和城中成交量的上涨,除去受较好市场大环境的影响外,与这两个板块本身有优质项目入市有很大关系,例如仙林的万达茂、城中的中航·金城1号。

今年,“大批量推盘”、“日光盘”重回楼市。仙林湖的万达茂,今年共推出2328套房源,几乎次次日光,据南京网上房地产数据,截至12月24日,仅余35套房源可售。据记者统计,今年江北和河西成为“日光盘”的密集区,例如江北的万科璞悦山、旭辉银城白马澜山、新城花漾紫郡、招商兰溪谷,河西的宏图上水云锦、仁恒江湾城、金隅紫京府都曾“日光”。其他区域也出现了一些“日光盘”,例如城北的绿城东方兰园、江宁的万科翡翠公园、鼓楼滨江的龙湖春江紫宸。

15085元/㎡

房价整体上涨6.7%,城南涨幅最高

今年3月,南京房价开始由跌转涨,

截至11月已实现九连涨。根据统计局数据显示,11月南京商品房价格环比上涨1.4%,赶超北京、广州,仅次于深圳、上海,位居第三。克而瑞数据,今年南京商品房均价为15085元/㎡,较去年全年均价14140元/㎡,上涨6.7%。

以克而瑞数据今年商品房成交均价与去年成交均价相比,南京十大板块中,高淳、溧水两个板块有所下跌,其他各板块均有上涨。今年涨幅最大的板块并不是炙手可热的江北和河西,反而是城南板块。数据显示,城南板块以20%的涨幅位居第一,城北、江北和城中板块以15%、14%、13%的涨幅位居二三四位。而河西板块涨幅仅3.6%,在十个板块中排第六。

“城南去年的成交基本以板桥新城的楼盘为主,导致板块均价较低。今年南站板块发力,万科南站的几个项目和棠悦、宴南都都有不错的销量,从而拉高了板块均价。而河西去年的成交以河西中部和江心洲的楼盘为主,价格较高,今年的成交主要来自河西南,中部的涟城也采取薄利多销的策略,所以板块整体涨幅不大。但具体到个盘,就能看出明显的涨价趋势。”卞玮玮表示。

63415套

库存下降10.8%,供求比仅为0.89

一直以来,库存量也是衡量楼市是否健康的一个重要指标。克而瑞数据显示,今年南京商品房库存量63415套,较去年年底的71092套,下跌10.8%。供求比更是从去年的1.42下降至0.89。

今年,南京十大板块中,有七个板块供求比都小于1。其中,高淳板块供求比仅为0.68,仙林为0.7,河西、城中、溧水、江北、城东等板块供求比也都在1以下,仅有城北、江宁、城南供求比尚大于1。

业内人士分析,供求比下降在很大程度上反映了市场升温。不过,该业内人士提醒,不能单纯看这个数字,“例如,高淳供求比很低其实是因为它供应量严重缩水,去年是5081套,今年只有1894套。而城北、城南和江宁的供应量今年却都有所增加,例如城北去年的供应套数为5666套,今年却有8993套。”该业内人士说道。

纬三路隧道通车在即 世茂荣里89㎡成长户型火热抢购中

近日,连接河西地区与江北中心区的南京纬三路过江隧道有望通车的消息,成为不少市民热议的话题。而占据纬三路隧道过江核心位置的荣里,在今年十月开盘双战双捷之后,近期将隆重推出低密度品质房源,礼献通车。

位居国家级新区中心,扼守纬三路隧道北出口

今年国家级江北新区获批后,位居国家级新区中心版图的荣里,便被业内誉为纬三路隧道口封面作品。世茂荣里集合了江北新区诸多优势资源,按照规划,未来在荣里项目周边将建有医疗130万㎡,科研80万㎡,居住160万㎡,办公240万㎡,多功能综合200万㎡,文化40

万㎡等。

与此同时,荣里扼守纬三路隧道北出口浦珠路,尽享纬三路利好,快速畅通城里城外无尽繁华。纬三路隧道,名列国家级新区重点工程,是进入江北中心区的第一主轴大道。纬三路过江隧道北起浦口区顶山镇顶山转盘西侧,此出入口距离荣里项目仅约2公里;纬三路隧道穿越长江、江南滨江大道后,南管隧道与定淮门大街顺接,北管隧道则与扬子江大道顺接。近期纬三路有望实现通车的消息,对于荣里来说更是锦上添花。

住全优配套社区,享全能型百变户型

荣里作为世茂地产耕耘南京20余

载,推出的品质生活新典范之作,其产品自然也无挑剔。好户型的标准有很多,比如:户型方正,尺度宽裕,空间利用率高、南北通透、动静分离、干湿分离、南向功能间多等等。但是受限于项目的建筑覆盖率以及容积率等各项指标的综合性要求,真正能够做到上述标准的户型,市场上并不多见。

世茂荣里的户型不但全面满足了上述好户型的标准,而且通过赠送空间,让户型的空间能够自由组合,成为全能成长型户型。荣里89㎡的户型,利用设备平台及阳台等空间,增加了一间房间大小的空间,随二人世界、三口之家和三代同堂的各个阶段,担任不同的功能。

另外,荣里社区的建筑、景观、社区

配套也体现了设计师对追求好产品的情怀。建筑承用现代典雅建筑,以线条和几何图形营造出丰富的层次感和流线感;景观设计充分考虑到社区内每一户家庭的窗外景观。社区内预留了WIFI设备,以及负离子发射有氧跑道,让业主充分享受健康便捷生活。同时社区也自带7000㎡品牌幼儿园,让孩子近距离接受幼龄教育。

世茂荣里:国家级新区低密住区、纬三路隧道口封面作品,12月底迎第三次开盘,用品质人居礼献纬三路隧道通车。

(注:文中所提面积均为建筑面积)



CFP供图