

需求函数即一种商品在一定时期内,消费者愿意而且在价格水平线内能够购买该种商品数量变化的函数曲线指数。物以稀贵,奇货可居,如果说决定需求函数走向的是消费者的购买力,那么真正决定商品价值的,还是该种商品目前在市场上的数量。

截至记者发稿时,南京市新建商品房库存从一周前的2.7万套,再次跌回到约2.4万套。参照今年以来的去化速度,南京的库存只够卖2个月,供求比严重失衡。事实上,从2015年8月开始,南京楼市库存就开始进入高速递减通道。如果说,库存一天不升,房价就一天不会稳定,在南京3万套以下低库存的新常态下,购房者又应该如何玩转置业“经济学”呢?

通讯员 高灵溪 现代快报记者 马文煜

楼市库存再次跌回2.4万套

6.5万套新房能否稳住下半年楼市?



CFP供图

库存新低

3万套以下成常态,热点板块供求失衡

自去年12月开始,南京以河西、江北为代表的两大热点板块,供求比严重失衡。今年5月,位于河西的金隅紫京府开盘,开发商甚至开启“限购模式”,将蓄水认筹客户限制在了300组以内。另外,江北的华润国际社区,5月底认筹当天,吸引了2000余组客户冒雨认筹。

根据网上房地产数据,2015年1~5月,南京新建商品住宅成交量为2.8万套左右,而今年,这一数字达到了6.5万套。而据365淘房统计,预计今年新房上市量会与2015年持平,均在10万套左右,但今年上半年突出的购买力,使得新房库存不断见底。有业内人士指出:“依托今年上半年楼市的利好,不少开发商开始有意识地放缓推盘节奏,甚至刻意捂盘,新房上市总量也受到影响,例如今年的河西西南板块,就有楼盘断供超过了5个月。”

而在6月的最后一周,南京楼市迎来了今年以来最大的一波上市

潮,13家楼盘共同推新,约7000套房源上市。不少业内人士指出,此波上市潮不仅意味着南京有不少房企还未完成半年任务指标,更意味着卖方对于下半年市场开始担忧,从而导致抢跑式出货。

新房入市

下半年6.5万套新房上市,能否稳住房价?

今年6月11日,南京市房管部门在官方微博发布消息称,为稳定市场预期,南京重申三大举措以加大楼市供应量,三大举措主要内容包括“严格执行一次性3万平方米上市申报政策规定、严查捂盘惜售、督促开发企业加快建设进度等”。据记者统计,预计6月到12月全市将有6.5万套新房上市,约合700万平方米左右,较前五个月相比略有增长。其中重点热点区域浦口占20%,江宁、六合占15%,河西、城北占比在10%以上。

而值得注意的是,根据市国土部门消息,江北、河西、城北将成为今年土地市场放量最大的三个区域,占全市出让计划的近六成。

看涨

各方观点

开发商:南京刚需是主导客群,房地产仍是优质投资渠道

6.5万套的上市量,能否稳住南京房价呢?南京一家房企负责人表示,下半年6.5万套的上市量,依旧很难对南京房地产市场带来根本性改变,下半年南京市场还将继续火爆。“首先6.5万套的上市量并不算多,在目前股市及其他投资领域收益明显不如房地产投资渠道的大势下,投资者还是会倾向于房地产投资,更重要的一点是,刚需购房者占据南京市场购买的主导地位。”

看稳

专家:市场购买力有限,下半年南京市场将趋稳

南京市房地产协会秘书长曾新骏表示,从2010年到2015年,每年的全市新房交易量都维持在10万套左右,购买力是有限的。而今年1~6月份,全市的交易量都已超过了7万套,可以说购买力已提前透支了很多,下半年6.5万套的上市量,已经足够市场消化,在购买力削弱、上市量不减的状态下,南京楼市下半年将逐步趋稳,房价涨幅也会回归理性。

曾新骏指出,根据计算,南京新房库存量至少应该稳定在3万套以上,而目前的库存量,还不足以科学地反映市场正常的供求关系。“2.4万套里,还包括停车位及一些消化周期本来就很长滞销性质房源,如果下半年开发商的出货重点能放在江北、河西这些热点板块,我相信对南京楼市回归理性是有帮助的。”

中南·山锦花城
FLOWER IN THE VALLEY
南大南 三山里 活力主题社区

不仅是洋房

更是全天运动的洋房

而且是有山有花有树的洋房

还是坐地铁的洋房

79-140M²活力洋房

南大南
三山里
地铁旁
运动主题社区

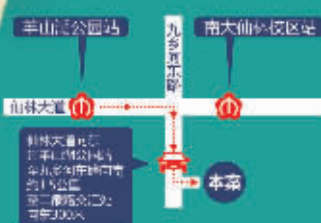
现房热销
 交通便捷
 生态宜居
 品质生活
 活力社区
 生活便利



现场接待中心
恭迎品鉴

025 5660 6666 | 市区接待中心:新街口 地铁大圆顶 6号口
项目地址:南京仙林大道 地铁二号线 南大站 西侧

24小时全天候客服热线:400 188 6161 | 中南山锦房产平台: <http://sales.zhongnangroup.cn> 全国推广: 025-8366



售楼电话:025-56606666