

# 镇江楼市“金三银四”大为减色

后市复苏有限,市场或呈平稳之势,不会出现大起大落

记者 陈志奎

在“崩盘论”“救市论”的争论中,当下中国楼市罩上一层浓重的阴影。镇江楼市也是一片低迷,传统意义上有销售旺季之称的“金三银四”大为减色。城区拆迁项目的停摆,使得市场刚需释放不足,观望气氛日益浓厚,不少房企卖力促销,噱头不断,而成交均价也在近段时间小幅回落。

业内人士普遍认为,相较于去年由“7+1”旧城区城中村改造助推产生的“大年”,今年镇江房地产市场是个标准的“小年”,后市复苏有限,市场呈平稳之势,不会出现大起大落的局面。



市民看房 张驰川 摄

## 有错必纠

14日本报B12“名城”版刊登的《林则徐与莫自珍的镇江史事》一文,出现两处年代错误,“道光十一年(1931年)”应为“道光十一年(1831年)”,“道光二十一年(1941年)”应为“道光二十一年(1841年)”。

16日本报封面版导读出现差错,“部门酒吧无隔音、降噪措施”应为“部分酒吧无隔音、降噪措施”。

以上两起差错,均系编校人员责任心不强、工作粗疏造成的。本报已按规定对相关责任人予以处罚。本报特向读者表示歉意,并诚挚感谢读者的关心,同时将继续秉承“开门办报”的宗旨,虚心接受社会各界的批评和建议。

## 1 业绩不佳:3月成交量同比降六成

今年开年以后,由杭州和常州部分楼盘引爆的降价狂潮,牵动中国楼市敏感神经,一时之间“崩盘论”四起,市场风声鹤唳,似乎也在佐证着王石这位房产大佬作出的形势不妙的判断。受大气候影响,镇江楼市年后在一波倒春寒后,进入三四月份呈现一蹶不振之势。

数据最具说服力。2013年整个3月,市区商品房市场创下了约5000套的销售佳绩,日均销售167套,其中一周的最高

成交量就达到1674套,可谓成色十足的“金三”。根据我市商品房网上销售管理系统数据显示,今年整个3月份,市区商品房销量约为1640套,日成交50多套。两项比较,今年3月日均销售量仅为去年同期的三分之一。

“银四”已过半,镇江楼市依然没有起色。统计显示,3月31日至4月6日,市区也仅仅成交了286套商品房。楼市之冷暖,销售人员的感受最直观。多位房产经

理年初就断言,今年的城市改造规模再大,也大不过去年的规模和总量了。去年同期,走访各大楼盘现场,总会聚拢来的一拨拨客户。现如今客户量很少,景天微尚销售经理安先生直言,“跟去年比,苦多了,现在是标标准准的买方市场。”

永隆地产公司销售经理周先生说,刚需还是会有,不过改善性需求的客户群明显减少,观望选择的人明显增多,而客户的购买意愿远没有想象中的那么强烈。

## 2 背后探因:城区多地征收步伐放缓

相对于国内楼市的下行走势,3、4月份的镇江楼市明显受制于征收拆迁。今年年后,受宏观环境及资金要素制约,镇江城区大多数地块征收处在停滞状态。环顾本地诸多论坛,询问征收拆迁的网帖占据了相当大的比例。列入征收范围、家住老西门桥附近的居民吴先生告诉记者,大大的“拆”字是上墙了,也入户调查过了,但最近突然没声音了,“听说我们这一片要推倒,去年底我看了五六家楼盘,看中了焦山旁边的一套房子。可房子不拆我们就

不敢交定金,你能不能帮忙打听打听到什么时候拆?”

市区去年完成房屋征收拆迁面积375万平方米,拆迁量创历史之最。狂飙突进的拆迁风暴,带来的是刚性需求的充分释放,使得去年各大片区各个房企赚得盆满钵满。今年拆迁工作的放缓,最直接的后果是,楼市中的刚性需求大为减少。

不少开发商寄希望于5月楼市能有所复苏,据记者了解,中建大观天下、中冶蓝湾、孔雀城等楼盘在接下来的5月都有

推盘计划。但有业内人士提醒记者注意的是,去年镇江楼市下半年事实上已经减缓拆迁步伐,累积下来的房源,加之不少名盘大盘还将陆续涌入,楼市存量房积压,使得市场处在高库存运行。供应量加大以后,这也构成了各大楼盘扎堆将于五六月份出手推盘的背后动因。此外,金融杠杆因素也不容忽视,尤其各大银行悄无声息上浮了首套房贷利率,信贷的趋于收紧也进一步降低了购房者置业意愿,加剧了市场观望气氛。

## 3 热议房价:疯狂促销启动降价按钮?

低迷的市场形势下,开发商纷纷使出浑身解数。整个3月,开发商疯狂促销力度惊人。城东某楼盘甚至打出了2800元/平方米的特价房。不少市民看了为之咋舌,难不成房价真的降了?熟知内情的房产经理告诉记者,并不是每套都是2800元/平方米,而是指该楼盘开盘当天预约登记人数达1000人,就有一名幸运客户于开盘现场通过摇号方式享受一套每平方米2800元均价的房源。

多位业内人士对此不屑一顾,不过开

发商以价换量的冲动尽显无遗,街头类似“低价开盘”“75折”大屏巨幅广告不时冲击着人们的视野。开发商疯狂促销也引来了市民热议,是不是镇江的房价要降了?

围绕着房价这一敏感话题,本地论坛类似讨论帖也接二连三。网友“psp”说,“镇江目前房地产供大于求明显,多个大盘有待慢慢消化,而今年城建和拆迁量又明显萎缩,全年房价看跌!”也有人说,跌估计也跌不到哪里去,涨幅应该是不大了,目测上半年跌,下半年涨!

更有理性的网友称,只要土地财政不改变,房价还要涨。即使今明两年房价有较大波动,房价向上趋势也不会改变,楼市还要火10年甚至是20年!

多位房产经理说,相较于周边城市,镇江房价总体比较健康,短期内不会出现大起大落。根据中国指数研究院发布3月房价指数显示,100个城市新建住宅的全样本调查数,镇江房价3月每平方米均价6543元,环比下降幅度达到1.53%,居江苏省跌幅第二名。

## 4 二手房:寄望学区房成市场兴奋点

去年三月,国务院出台新“国五条”后,二手房市场上演非理性行情,房产登记中心办件量也迅速上升,每日办件量上百。不过,如今行情反转,与一手房的低迷相呼应,二手房市场如同跌入冰窟。

谈及眼下镇江二手房市场,兄弟房产公司总经理汪东连称,今年行情很不好,公司名下的两家门市过往一个月也就各成交了两三套,本月也才刚刚开张。房产中介小李,将市场的极度萎缩归咎于市

区征收拆迁上的乏力,刚需没有得到释放,买房子的人自然也少了。

不过汪东相信,二手房市场会慢慢恢复元气,“政府空斗墙危旧房改造会有相应动作,不过这一块比较有限。二手房真正的机遇和兴奋点,在于学区房。”一个政策大背景则是,市教育部门今年严控中小学学生择校比例,择校空间受到极大挤压,“为了上好一点点的学校,不少家庭转战二手房市场。以市中山路小学附近拎包就

可入住的新房为例,尽管房子得房率不高,但每平方米的价位也蹿升到了一万二三的价格水平上了。”

目前兄弟房产公司门市成交有限的二手房,多集中在学区房上,预计到5月份,学区房市场还会升温。谈及二手房未来走向,业内人士认为,二手房的市场价格是买卖双方充分博弈的结果,市场目前没有供需大矛盾,不会大涨大跌,市场趋于理性。

热烈祝贺 **江山名洲** 菜场 **4.19** 上午 8点58分 **盛大开业**



经营类型: 肉类、水产、活禽、豆制品、熟食、干货、炒货、面制品、  
酱菜、盆菜、蔬菜、小吃、水果、小商品等

热线: 85018796 85898725

菜场地址: 东吴路和滨江路交叉口

4月19--5月18日  
每天前50名  
客户可获免费鸡蛋一份(500g)

