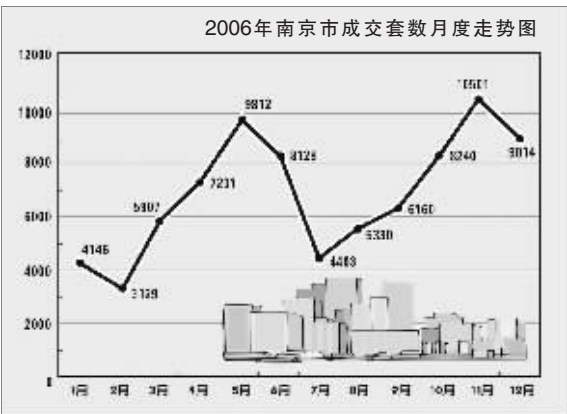


南京部分楼盘近期价格涨得有点吓人

奥体板块房价冲破 8000 元 / 平方米大关, 一楼盘一年均价涨了 2900 元 / 平方米



快报制图 李荣荣

原音再现

“请问这里的房子多少钱?”
“7700-7800元/平方米!”
“几个月前不是6000多吗?”
“是的,我们还卖过4000多呢!”
“涨得这么快,早晚得快点下手了。”
“我建议您忘记过去!”
——这是快报记者在奥体某新开楼盘现场和售楼小姐的简短对话。伴随着增值税新政的亮相,南京不少开发商坐地起价。

现状扫描

5100到8000, 仅仅一年间

不少楼盘房价在悄悄地“疯涨”,连房地产业内人士都觉得“变化太快了”

仅以河西奥体板块某楼盘为例,去年年初的房价只有5100元/平方米,最新的开盘均价已“飙”到8000元/平方米——“飙”是这家开发商负责人的原话。在这一年间,每一次开盘,该负责人都把房价调高两三百元,但每次也都卖得不错。

“在去年年初,奥体房价刚迈入六千大关,媒体就疯狂讨论是否有泡沫。”这一年房价的变化,让南京网房地产研究机构的李智都觉得“变化太快”。

房价悄悄地疯涨,不仅仅局限于河西,在南京其他板块这种现象也同样存在。江北大桥北路某

楼盘,在2月4日首度亮相,开盘均价已达3400元/平方米。可在2006年年初,桥北的房价仅为2500元/平方米。

让人略感安慰的是此前上市量较大的江宁,在过去的一年间,房价涨幅并不算高。南京东方鼎成置业公司副总经理李威手持头的调研数据显示,去年年初江宁公盘均价在3500元/平方米,现在在4200元/平方米上下。“但现在地区存量大概在5000多套,每个月消化量大概2000套。”

但李威提醒说,如果开发进度跟不上,江宁大幅涨价并非没有可能。

看中一套房,两小时被抢

高房价下楼市销售依然火爆,今年1月份共卖出7600多套,同比上升88%

“我看中奥体板块一套房子。犹豫了一下,结果这套房源在两个小时内就被预订了。”一位购房者相当无奈。最终,他在次日迅速订下了第二套房,并在3日内凑齐首付,方才达成买房的心愿。

南京网上房地产的统计数据显示:2007年1月以来,超过半数工作日市场成交量保持在300套以上,南京全市市民总共购买商品房住宅7600多套,与旺季成交水平相当。如果与去年同期相比,增长幅度高达88%。

其实,楼市销售量的大幅攀升从2006年11月份就开始。当月,

南京全市商品房共成交10501套,不仅超过了“金九银十”,甚至达到近年月成交的至高点。

同样地,在二手房市场,价格上涨、成交量上扬的现象同样存在。

“2006年二手房市场成交量较2005年提高了11.72%。”顺驰公司首席分析师宋溪源表示,该公司去年江浦八区的二手房均价为6300元/平方米,白下、鼓楼、玄武、建邺等区的均价普遍比前年涨了1000-1200元/平米,涨幅在20%以上。另两大中介机构我爱我家、中广置业的负责人也认可这一说法。

为啥涨价

土地供应趋紧是涨价根本

去年挂牌的土地体量是近三年来的新低,楼市供应是相对偏紧

南京房价“涨势不改”,专家认为与房地产市场的供求关系“趋紧”有关。一位不愿意透露姓名的研究中心负责人称,在去年遭遇宏观调控时,南京土地市场供应开始收缩。

南京国土局臧正金局长在1月25日全市国土资源工作会议上透露,去年南京挂牌出让土地126.87公顷。综合这几年国土部门公布的数据,该体量是近三年来的新低。

南京房地产促进会秘书长张辉通过对过去几年土地供应的监控后发现,这几年的年上市土地量,如果按照规划指标开发成商品房,总面积低于每年的上市量。“单从这点上看,南京楼市供应是相对偏紧的!”张辉说,从今年年初开始,政府已经考虑到问题的严重,推出土地的步骤明显加快。

记者发现,先前房价平稳的奥体,去年上市土地量非常有限。

“但土地转换成住宅,大概需要一年半的开发周期。”张辉说,未来一段时间,楼市供求关系依旧偏紧,房价下跌不太可能,除非有更猛的宏观调控政策出台。

“开发商有意降低了开发节奏,就连此前远远供大于求的奥体板块,供销关系在近期也趋于紧张。”南京房地产发展研究中心专家称,我们不能单看上市土地面积,而是要看到有多少房子拿到销售许可证。

市场反应

开发商:“最近市场火得有点可怕”

“最近市场火得有点可怕。”南京万唐置业顾问有限公司总经理周斌在一次“自己人”参加的内部会议上显得有些紧张。春节前,万唐置业所代理的项目将再次推出新房源,但房价比十几天前新开盘时上涨了数百元/平方米。

周斌说,房价平稳上涨是国家宏观调控的基调,但政府不会对房价大视而不见,年后可能出台更为严格的调控措施。而据记者了解到,国家建设部相关负责人也在不同的场合,表达出年后征收物业持有税的意向。

从去年下半年起,股市相当红火。不少经济学家判断说,大量的资金将从楼市转移到股市。但从南京的现状来看,并非如业界所想像,楼市并未因此受影响。

周斌说,房价平稳上涨是国家宏观调控的基调,但政府不会对房价大视而不见,年后可能出台更为严格的调控措施。而据记者了解到,国家建设部相关负责人也在不同的场合,表达出年后征收物业持有税的意向。

从去年下半年起,股市相当红火。不少经济学家判断说,大量的资金将从楼市转移到股市。但从南京的现状来看,并非如业界所想像,楼市并未因此受影响。

供求失衡 担心涨价急着买房

接二连三的宏观调控政策下房价依旧上涨,不少买房人担心继续上涨,先下手为强

“供求关系是决定房价的核心因素。”这位专业人士甚至判断,南京本轮涨价就是“报复性”的;因为此前的供应被抑制了,但刚性需求还在。

记者发现,在供求关系趋紧时,利好利空都演变成开发商涨价的理由,甚至以此信息要挟买房人。

“土地增值税已正式实施。开发商多交的钱,马上就转嫁到房价上。”昨天,城北某楼盘销售人员劝说一位购房人。

此外,不少地区的房价,还遭遇土地拍卖所反映出的预期高价之忧。2006年12月27日下午,仁恒地产南京公司以24.05亿拿下了奥体G72地块。2006南京新地土成本比例越来越大,从原来的1/3逐渐向1/2过渡。“而地根的紧缩,必然导致土地成本的继续走高,影响房价是必然的事。”

江苏省建设厅副厅长彭向峰在日前透露,2002年,江苏土地成本只有394元/平方米,到2004年,则高达770.7元/平方米,而现在比这个数据还要高。

仁恒地产南京公司总经理章浩宁在拿到奥体地王后,也发出“赚得太厉害了”的感慨。章浩宁说,现在房地产开发的建造成本纷纷在涨。例如人工费,原来只有十几元,去年到了26元,现在到37元。此外,钢材、铜(影响到电线电缆等)价格都翻番。

南京西蒙投资公司负责人提醒记者,现在住宅的节能要求非常严格,不做也不行。仅此一项,成本至少增加100元/平方米。此外,景观、智能化、园林等成本都在大幅增加。

成本增加 开发商纷纷涨价

楼盘的设计越来越好,环境景观越来越漂亮,都是造成房价上涨的重要因素

对于河西不少楼盘把价格攀至8000元/平方米,惊慌的不只是购房人和观察者,就连不少开发商都表示害怕。“这价格疯了,不是好兆头。”

冒险涨价的某开发商告诉记者,开发商本身是商人,追求利润是其目标。现在成本增加了不少,房价虽然涨了,但开发商腰包并没有立即鼓起来,甚至感觉到钱越来越难挣。

首先让开发商觉得涨得最快的是地价,而且在成本中的比例越来越高。南京栖霞建设总经理江劲松就曾表示,房地产开发中土地成本比例越来越大,从原来的1/3逐渐向1/2过渡。“而地根的紧缩,必然导致土地成本的继续走高,影响房价是必然的事。”

江苏省建设厅副厅长彭向峰在日前透露,2002年,江苏土地成本只有394元/平方米,到2004年,则高达770.7元/平方米,而现在比这个数据还要高。

仁恒地产南京公司总经理章浩宁在拿到奥体地王后,也发出“赚得太厉害了”的感慨。章浩宁说,现在房地产开发的建造成本纷纷在涨。例如人工费,原来只有十几元,去年到了26元,现在到37元。此外,钢材、铜(影响到电线电缆等)价格都翻番。

南京西蒙投资公司负责人提醒记者,现在住宅的节能要求非常严格,不做也不行。仅此一项,成本至少增加100元/平方米。此外,景观、智能化、园林等成本都在大幅增加。

购房者: 房价飞涨,买房的高兴没房的愁

对于这一轮涨价风波,已在河西买房的市民暗自窃喜。市民陆小姐当初以5500元/平方米买下115平方米的住宅,转眼间涨了26万多,而当初买房时,她只首付了13万。

“单从表面上看,不少市民的资产升值了。”一位开发商称,这几年,他所开发的楼盘中很多家庭都被动成为百万富翁,个人资产大大增值。

但有房的市民相比,无房的市民压力大大增加。在南京某大学上班的张晓文,一年前就打算在学校附近买套房

结婚,但手头并不宽裕,当时首付还差了2万多元。如今,他后悔地告诉记者,辛辛苦苦挣了一年的工资全补进来,本以为首付够了,但算账后发现,其实离首付还远了。

这两个截然相反的例子,在实际生活中却成了指挥市民“早买房、买大房”的范本。江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚说,刚毕业的学生,应该先租房再买二手房再买商品房,但大家为了减少房价上涨可能给自己带来的预期损失,不少年轻人甚至没钱也买房,

人民币升值 房产投资热了

银行钱多了必然要放贷款,银行贷款的增加必然增强了购房能力及房产开发能力

“房地产投资热、房价上涨与人民币升值有一定必然关联,这是一个宏观经济问题。”海海大学金融系教授、博士生导师曹家驹告诉记者,他就亲身经历了河西房价的飞速上涨,而这一切的背后与人民币升值有着必然联系。

“由于近几年来人民币不断升值,为了调控人民币汇率,国家不得不大量购进外汇,而在购买外汇的同时,央行要拿出等量的人民币投放到社会上。”据曹教授介绍,2001年我国外汇储备大约为2000亿美元左右,而到了2006年底,已经突破了1万亿美元,如果简单地拿1:8的比例来看,央行已经投放了8万亿的人民币到社会上。

国内货币流通量大、投放量大会有几个表现:银行有很多钱,企业有很多钱,个人收入也增加了。而银行钱多了之后,必然要放贷款,银行贷款的增加必然增强了购房能力及房产开发能力;企业钱多了也会导致房地产投资热。

个人收入增加更会大幅度增加购房能力,个人收入如果增加40%,那么购房能力会增加1倍。”曹教授如是总结了个细节:

如果是月收入为5000元的家庭,除去3000元日常消费,还有2000元拿来还贷。那么如果贷10年,可以贷款24万买房;如果收入增加40%,达到了7000元,而月消费还是3000元,那么月还贷就可以增加4000元,这时就能贷到48万元买房。和原来相比,正好增加一倍。

“但是南京外资买房的并不是很多啊?”对记者的这一疑问,杜教授称,热钱进来后,不会直接通过外资公司来买房,而会首先换成人民币。

热钱进入后表现为外汇储备增加,换成人民币后,就表现为以人民币形式存在的热钱大量增加。外资进来炒房后,会拉起国内房价。看到房价上涨,在赚钱效应刺激下,更激发了国内大量资金投资房产的欲望,所以房价越涨越高。

此外,外资进来后,使得流动性变得很充裕,银行手中也有很多钱,贷款更容易得到后,房地产投资也变得更热。

“大量增加土地供应,我保证稳定房价立竿见影。”一位开发商如是说。

然而,我们想问的是,增加土地供应,南京准备好了吗? 快报记者 方蕾 王海燕

去年 南京房价涨了6.1%

“南京的房价总体上基本稳定,在全国70个大中城市中排在第32位。”在去年“国六条”等一系列房产调控政策落地后,昨天南京市房产局召开媒体通气会,透露了2006年南京楼市的年报数据,对南京的房价高不高、人均住房面积是多少等诸多热点问题进行了相关披露。

房价涨了6.1%,位居全国中游

说到房价,老百姓的感觉肯定是在涨,那去年涨了多少钱呢?南京市房产局昨天公布数据说:“南京市商品房住宅成交均价4265元/平米,较2005年同期增长了6.1%;其中江南八区为5370元/平米,同比增长4.2%。”

去年销售红火,创下历史新高

“去年一年,南京房地产投资规模达350亿元,在同类型城市中保持较高水平。”该局房监处处长李真表示,一年南京各类商品房销售总量达1310.6万平方米,其中商品房(含政策性住房)1144.2万平米,达到历史新高,而2004年和2005年分别为980万平米、1025万平米,“今年的投资规模也将在这300亿元以上”。

她透露说,去年南京的中低价商品房、经济适用房、廉租房、拆迁安置房等政策性住房共上市销售244.9万平米,数量同样达到了历史之最。

宏观调控显效,中小户型占半数

老百姓现在都能买、能住多大的房子?李真表示,在南京去年全年上市的各类住宅中,套型建筑面积90平方米以下的首次超过了上市量的一半,目前商品住房的上市、销售套均面积已分别降至100平米。

人均面积增加2平米,离指标有距离

去年南京市统计局对外公布的数据是“南京城镇居民人均住房面积26.4平米”,今年呢?李真说,南京市建委日前开会时,“有一个数据说是28.47平米,增加了2平米”。

今年 南京新建经适房 200 万平方米

在2月5日召开的南京城市建设工作动员大会上,南京市副市长陆冰说,今年南京将继续推进住宅保障工程。

陆冰说,今年南京新开工普通住宅面积750万平方米,竣工490万平方米;在保障工程方面,要开工建设莲花村、华宏C地块等片区中低价商品房,年度新开工20万平方米,竣工7万平方米以上。

在经济适用房建设方面,将继续建设两湾营二、三期、西善桥、莲花村等片区拆迁安置房和经济适用房,年度开工200万平方米,竣工120万平方米。此外,南京今年还要储备200套廉租房。

陆冰说,在今年,南京还要加大国有土地产权调换房建设和筹集力度,让拆迁户有更多的选择,进而更好地推进拆迁有序进行。此外,南京要完善好三房工程的供应、管理等政策,要研究好经济适用房上市转让政策,既保护拆迁人的合法权益,也防止国家利益的流失。

现实情况

据统计,去年南京中低价商品房、经济适用房、廉租房和拆迁安置房等政策性住房上市销售达244万平方米。

按理说,这样的政策性保障性住房会压住商品房价,但实际并非如此。据了解,目前政策性保障用房的销售对象只是少数被拆迁居民中的困难家庭,而更多被拆迁居民只能成为购房大军的一员,这更刺激了房价的进一步上涨。快报记者 方蕾

记者观察

增大土地供应才能稳住房价

昨天南京房产管理局举行的新闻通气会上传出消息:去年南京商品房销售总量达1310.6万平方米,其中商品房为1144.2万平方米。而在2005年,销售总量只有980万平方米。

房产局负责人说,之所以住宅销售量大增,与南京这几年的城市面貌发生巨大改变有关。现在,在南京的“漂一族”(流动人口)大约有200万人,买一套房成为南京人已是他们最大的心愿。此外,地方经济的飞速发展,市民手头的钱越来越多,改变居住条件的欲望越来越高,再加上城市拆迁市民的安置,这些都构成了南京楼市的生力军。按照该规划,未来几年南京的年需求量都在1000万平方米左右。

但不能忽略的是,房子不是空中楼阁,是需要土地上生长起来的。我们不妨反向测算,以土地容积率按1.5计算,要供应1000万平方米的住宅,至少需要660公顷的土地。而让人遗憾的是,南京去年的土地供应只有126.87公顷,离市场的需要非常远,缺口非常大。

“大幅增加土地供应,我保证稳定房价立竿见影。”一位开发商如是说。

然而,我们想问的是,增加土地供应,南京准备好了吗? 快报记者 方蕾

