

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

哪种物业类型最抗跌? 哪个区域楼盘最抗跌?

寻找南京最具抗跌性的楼盘

两种方式 考量抗跌性

对于抗跌性,首先牵涉到的是如何衡量它,具体来看有定量和定性两种分析方法。在定量分析法方面,据专家介绍,目前在深圳等一线城市使用的一个比较普遍的方法是,使用抗跌指数公式计算。具体公式为:抗跌指数=(最大涨幅-最大跌幅)/最大跌幅。通过涨跌幅的对比可以得出抗跌性,指数越大抗跌性越大,指数越小越不抗跌。按这个公式计算,江北板块在2007年6月到今年6月,房价从4000元/平方米左右涨到4800元/平方米左右,再回落到今年的4000元/平方米左右,最大涨幅和最大跌幅基本相同。这样算下来,该板块的抗跌指数接近于0。

至于定性分析法,一般是指对于抗跌性的一些判断标准。在这方面,365地产家居网置业频道总监单伟提出了四个比较重要的判断依据:即靠近地铁沿线,所在区域开盘量小,周边生活配套完善和附带学区。

在楼市前景尚未明朗的2008年,浓厚的观望氛围,“抗跌性”一跃成为楼市时髦词语,同时也成为购房人看房的重要指标。那么,在南京楼市众多楼盘中,哪种物业类型最抗跌?哪个区域的楼盘最抗跌?《金楼市》记者走访多位业内人士,请他们发表意见,供购房者参考。

五大区域 抗跌性较好

虽然有了两种衡量抗跌性的方法,但南京楼市板块众多且上市量大,到底哪里才是抗跌性最好的区域呢?“虽然美国90%楼盘都在次贷危机影响下缩水跌价,但纽约曼哈顿的房价还在涨。”中国社会科学院金融市场研究室主任曹红辉这样表述优势地段的良好抗跌性。



漫画 俞晓翔

中广置业企划部经理谷加东认为,主城区属于商业和城市的中心地带,地段的稀缺性注定一些性价比较高的房源具备极高的抗跌性。

“2003年均价在6000元/平方米左右,现在二手房的挂牌价是18000元/平方米。”顺驰不动产首席市场分析师温晓卿,调出了新街口金陵王府最新挂出的一套房源。据了解,金鼎湾花园、长江路九号、天安恒隆花园等在二手房市场上的报价

都不菲。 “除了主城区,河西龙江板块、江宁岔路口板块、城北迈皋桥板块和城东板块,都是抗跌性比较强的区域。”谷加东表示,龙江板块从规划到配套再到居民层次,都是房价坚挺的有力保障。“根据我们的统计发现,在全市房价普遍滞涨的一段时间内,龙江房源还保持了每月2%的增幅。” 至于岔路口板块和迈皋桥板块,谷加东认为,这两个板块

原先房价较低,后来受地铁利好影响,并且配套相对远郊比较齐全,因此这里的楼盘价格也具备较强的抗跌性。“而城东板块,多数楼盘都已相当成熟,且商品房鲜有上市,供应量少,所以二手房会比较活跃。”谷加东这样评价。

两种物业 抗跌性更强

不同的物业类型抗跌性也不尽相同。“别墅本身就是抗跌产品,抗跌性很好,”谷加东告诉记者,“不过相对来说别墅这种物业比较高端,并且所占比例很小,几乎不到市场房源的1%。”苏州招商地产上海管理总部营销中心总监张培星也认为,别墅作为高端产品受政策调控影响小,因此抗跌性较强,出手也比较容易。

小户型公寓的抗跌性也受到业内人士称赞。“不少小户型公寓比如君临国际,以准确的定位赢得客户,再通过完善、专业的物业管理服务,使项目保持和提升物业的市场价值。”单伟分析后得出结论。 快报记者 李汇丰

本期导读

■ 热点聚焦

“面粉”降价了 “面包”能撑多久?

仅仅半年的时间,仙林地价骤降2000元/㎡。一场冷冷清清的土拍拍卖会是否预示着仙林房价有望被平抑。

B28-B29版

■ 验房报告

开发商私改规划 业主很受伤

一梯三户改成四户,得房率降了,公摊面积增加了,房款还要业主补。

B30版

收官之作 大器今成

双地铁\巴厘豪宅 银河湾·福苑 NO.5号楼,即将尊荣面市

Huanguang Real Estate
The Milky Way Easy Life In Sentosa Fantasy

全新全景臻品楼王 尊贵席位荣耀登场

109、118、128平米多重舒适3房 恭迎您的莅临。

Huanguang Real Estate
The Milky Way Easy Life In Sentosa Fantasy
Magnifying World Vision
The Milky Way Easy Life In Sentosa Fantasy



银河湾·福苑

全球共赏 江苏唯一

商业价值/新CBD商业中心,紧临巨资产打造的河西万达广场。地段价值/双地铁物业,20余条公交线路间接繁华。品牌价值/银河湾,豪宅品质,连续三年蝉联联合国“全球国际花园社区”大奖。景观价值/坡地、珍贵树木、蜿蜒的水体、架空层园林,经典再现巴厘岛原味风情。



贵宾热线: 86508088 86508188

接待中心/江东南路2号石林家居广场 楼

开发商/ 华光地产