历史在重演,但绝不会简单地重复——

今年抢房与2007年有啥不同?

这些是明显区别

涨价幅度更猛

2007年,江宁左邻右里曾以“一小时涨价1200元/平方米”轰动全国,桥北楼盘用了2007年一年房价涨了1000元/平方米。而如今,1000元的涨价幅度已“不算大”。

7月世茂外滩新城单价涨了1000元–1500元左右,均价达1.5万–1.7万元/平方米,但涨价后反而卖得更好。更早的4月,金地名京的精装房售价从年初均价1.3万元/平方米,涨到1.6万元/平方米。同处河西的万达广场,在金地涨价后不久,均价从9000元/平方米涨到1.2万元/平方米。

融侨中央花园,年初最低促销价7400元/平方米,而后升到8300元/平方米,价格一路上涨,目前涨到1万元/平方米左右。

越贵的越遭抢

2007年的抢房,只要“是房子就抢”。无论江宁还是江北、河西还是城东,只要传出开盘信息,无论是深夜还是凌晨,总有购房者提前一两天来到售楼处。

目前楼市的排队抢房现象更多集中在高档楼盘或高价楼盘。江北各家楼盘4月以来销售速度也非常之快,价格也回升。但还没出现像2007年那样令人疯狂。而开盘无房可卖的锋尚国际公寓是总价500万–800万的高端公寓,1200人深夜抢号的仁恒江湾城每套总价平均在200万元/平方米,银城聚锦园据传单价可能高达1.7万元每平米。融侨中央、君悦湖滨等单价也在9000元–10000元左右。

抢房背景不同

房价从2006年起一路飙升,到2007年底,各板块房价小则上涨50%,多则翻了1倍有余。市民为之惶恐,当时一个房号都能炒出3万–5万元。时下,这股看似恐慌性的抢房,似乎也多了些“理性”的心理。

一方面,利率低、税费低,还贷压力小,自住或改善性需求,何不抓住机会。另一方面,全民性的通胀预期呼啸而来,大多数人觉得,买房是最好的保值增值途径。于是长短线的投资客投机客纷纷入市。

最近的理由,二套房贷收紧在即,趁着还能打擦边球的机会,各路买房人狭路相逢。 **快报记者 杨连双**

这些是重要原因

原动力:恐慌性需求爆发

在华为南京公司工作的张先生最近刚在江宁将军路买了一套商品房,单价接近7000元:“真后悔去年6000元/平方米左右的时候没买,那个时候怕房价跌。现在房价一路上涨,看样子可能还要涨,所以赶紧买了。”

4月开始,城中、河西、江宁和江北等区域房价出现明显上涨,每平方米上涨1000元到数千元不等。房价上涨后,销售反而更好。购房者买涨不买跌的心态又推动了房价继续上涨。

“有一部分人,在‘现在不买,以后可能就更买不起了’这种心理作用下出手买房。”业内人士如此分析。

助推器:通胀预期的影响

在此次“抢房潮”中,不少人是为了让手头的资金保值、增值,或者是为了改善居住条件,或者是为了单纯投资。“钱放手里只会贬值,买房投资更保险。”高端物业、稀缺产品和地段优势明显的产品是他们选择的重点。

通胀预期会如期而至吗?上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭近期在《通胀未必有,投机已坐实》一文中写道:“我国输入性通胀的可能性正在减小,通胀来临的时间和程度,可能会弱于目前国人的预期。”他认为,通胀主要表现为价格上涨,但目前我国很多行业产能过剩,存货尚多,价格短期内不可能上涨。对冲通胀的黄金价格,自今年2月以来累计跌幅已超过10%,衡量大宗商品价格的广泛指数CRB指数已降至5月初以来最低水平。“近两个月以来,打着‘对抗通胀’旗号进入楼市的投资投机需求,随着房价的快速上涨,已不是很在意这面旗的真正内涵了,投资需求正向投机需求转变。”

催化剂:二套房贷将紧缩

二套房贷要收紧了!在各家银行还未真正全面收紧房贷的空当,开发商开始加速出货,买房人则希望赶上优惠利率的“末班车”。在短期内,新政在实践中背离了其出发点,成了近期爆发的“抢房潮”的“催化剂”。一方面,开发商加大了退房力度。另一方面,购房者也明显更积极,7月1日至14日,日均成交329套,较今年日均221套的成交量,多出了108套。 **快报记者 文涛**

这些是危险信号

奋斗八年也买不起房

衡量标准:房价收入比(房屋总价与家庭年均可支配收入的比值)。

国际惯例:房价收入比是国际上较为通用的指标,正常房价收入比为3至6。

据易居中国克尔瑞机构2008年第三季度统计数据显示,南京市商品房住宅均价为6557元/平方米,一套90平方米的商品房住宅价格为590145元,而前三季度南京市民可支配收入为17751元,一个3口之家的加权年收入为69230元,由此推算当时南京的房价收入比为8.52。也就是说,南京一个家庭奋斗八年也买不起一套90平米的房。

值得注意的是,该数据的房价包含浦口、江宁等区域的,已大幅拉低了住宅均价。如果只按照江南八区的均价计算,南京房价收入比将更大。此外,今年房价水平已远远超过去年,房价收入比值将更大。

房屋租金回报率降低

衡量标准:房屋租售比(每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值)。

国际惯例:一般警戒线是1:200。超出这一比例,表明市场存在价格虚高或投机行为。

南京满堂红研究部门指出:“今年南京二手房价各区域每平方米均价上涨了数百元到上千元不等。相对而言,租赁价格涨幅有限。”以山西路、鼓楼、新街口等为例,二手房价格在1万元/平方米以上,而一套二室的房子每月租金大多在1500元到2500元,租售比大约在1:300到350。一些原本属于主城边缘地带的二手房租售比更高。租售比1:200到300折算成资金收益率来说,为4%~6%,也就是15年到25年才能收回成本。 **快报记者 文涛**

漫画 俞晓翔

天潤城
Suning huanqiu Tianruncheng

售楼处电话:58579999·58491111

☆ 地铁三号线预计2009年动工,2015年建成。京新村站直通天润城
☆ 花园宜景公寓·原生态天然河·十三街区配套小学·两个停车场
☆ 15273户业主的共同选择
☆ 苏埠社区·天润城店、苏宁环球商贸城

天润城专线看房班车:

售楼处地址:南京市大桥北路77号

WWW.SUNING.COM.CN

贺苏宁环球商贸城
天润城店开业
售楼咨询热线:
66629766