

金楼市 周刊 Estate

“南京楼市‘高温警报’”系列报道之一

独家
关注

南京高端楼盘卖得牛涨得火——

买套房比上南外还难?

《金楼市》专访钟伟:如果实体经济不恢复,股市、楼市将不可能持续走热

[背景阅读]

几天销售金额超半年

“购房人数和销售速度都远远超出我们的预料。”

锋尚国际副总经理刘宏告诉记者,锋尚北区的70套公寓和14套别墅是小区最后房源,想不到在7月3日开盘前被购房者预订一空。临时加推20套,也已全部售完。“7月初卖了54套公寓,11套别墅,几天内就卖了6个多亿。”

7月13日因“深夜抢房”事件轰动的仁恒江湾城。仁恒置地(集团)广告策划部副总监方宏描述,开发商在7月17日下午通过摇号方式卖房,并将开盘房源从此前的319套增加到609套。“放了3000多个号,当天通过摇号卖出500多套房,按照15万元/平方米的均价,200万-300万元/套的总价,售出

10个亿。”据了解,实际买房人约1000人左右,按这个比例来看,买江湾城的难度不亚于南外摇号。

据悉,上半年(1-6月)南京销售金额冠军楼盘的销售金额为8.92亿元,而锋尚、江湾城等几天销售金额已赶超过了冠军楼盘半年的销售额。同样,世茂外滩新城、长江路9号、凯润金城等也遭抢购。

南京高端住宅的房价都在上新台阶,少则一两万,多则三四万,实属近年罕见。谁在涨?谁在买?市场有没有泡沫?

《金楼市》推出“南京楼市‘高温警报’”系列报道与你一同关注楼市。期待你的参与:84783628 84783545



漫画 俞晓翔

[连线市场]

差不多涨了2000/m²左右

开盘价格变数多

在城中,长江路九号二期的第一栋住宅一上市就卖光,均价2.5万元/平方米,另外一栋住宅预计8月底上市,销售人员乐观地表示,目前来看定价肯定远高于这个价。金鼎湾国际近期的均价也已上调2000元/平方米,现场人员表示,之前起价1.9万元/平方米,均价2.2万元/平方米,而现在均价为2.4万元/平方米。

在城东,高端市场呈现出这山望着那山高的态势。主推电梯多层洋房的钟鼎山之前均价不过1.35万元/平方米,而目前在

售房源已达1.56万元/平方米,比之前高了2000多元/平方米。紫金山的紫园小高层最初定价1.2万元/平方米,联排1.9万元/平方米。记者从网上房地产看到,紫园报价为小高层1.8万元/平方米,联排报价高达2.6万元/平方米。不过,售楼处表示,公寓1.4万元/平方米,联排2万元/平方米。但这仍比原先涨了不少。

河西逼近两万元

在河西,单价直冲2万的楼盘已不在少数。金地南京11幢一层的毛坯房已卖到2.3万元/平方米,10幢的尾盘单价上2万。项

目现场销售人员没有否认,金地南京每周都在提价。“目前,在售普通两房均价达1.5万元/平方米,170多平方米四房均价1.7万-1.8万,一楼房源均价普遍在2万元上下。”此外,朗诗国际街区,该楼盘目前进入销售尾声,近期将有30多套房源上市,均价直逼2万元。嘉业国际城近期将推出高端精装公寓,单价也高达1.5万-1.8万元。

龙江银城聚锦园至今尚未开盘,此前定价为13万-15万元/平方米,之后因为预约人数为2000人,价格调整为1.7万元/平方米,而近期记者获得的最新消息是平层1.8万元/平方米,跃层2万元/平方米。

[后市分析]

关键在于实体经济复苏

北京师范大学金融研究中心主任钟伟教授接受《金楼市》采访时表示,此轮股市和楼市回暖本身就是泡沫现象,“股市从1600点到2800点甚至更高肯定存在泡沫,在这个过程中实体经济并未出现实质性大幅度好转。对楼市来说,全年信贷8万亿的资金如果不能注入实体经济,必然推高楼市价格。”实体经济还没有明确复苏前,投机带来的结果是资产价格猛烈上升。

他表示,目前全球的流动性回到了接近雷曼破产前的水平,各个国家经济刺激方案所带来的流动性目前还没有真正大规模注入实体经济,这些资金很大部分在做投机,这也是最近房地产市场和股市持续向好的原因。国际热钱有加速流向中国的趋势,未来6个季度之内房地产市场将持续膨胀。钟伟强调说,如果股票和地产这么狂涨,而实体经济并没有恢复的话,后果可想而知。事实上,实体经济的恢复要看有没有新的技术革命,在泡沫破裂之前,实体经济如果能够恢复,也许会解决泡沫问题,否则股市和楼市的走热将不可能持续。

房地产专家周帆也发表观点认为,在房地产掉头向上之际,“顺周期效应”就突显出来了,所谓“顺周期效应”是指市场高涨时,交易价格高企的诱因导致相关产品价值的高估。开发商丧失理智,开发商这种“顺周期效应”的过度冲动,可能导致“疯狂求败”。何况楼市是否真正走高还有待求证。

本报记者 费婕 杨连双

■活动预告

周六去红星美凯龙卡子门店—— 买齐六大件 比平时省39894元

7月25日(本周六),由快报《居家》主办的家装仲夏节第二场活动——家装建材“冠军联盟”在南京落地仪式暨“冠军品牌团购盛宴”将在红星美凯龙卡子门店拉开帷幕。由欧派橱柜、富士照明、东鹏陶瓷、美的中央空调、大自然地板和红苹果家具组成的家装建材“冠军联盟”,将特邀前女排国手孙玥现场签售,并推出大幅度的优惠,让您一次就可以以平民的价格买齐这些拥有冠军品质的建材产品。

由于各家对活动都相当重视,所以折扣和优惠都很大。据了解,东鹏陶瓷全场产品均打5.88折;欧派橱柜,直接从广州总厂调了一批货,在平时价格上再做特价销售;富士照明,平时就是明码标价的企业,一口价让利到底,不需要消费者再还价,这次在一口价的基础上特价销售;大自然地板请来老总签售,最低一款地板价格只要59元/平方米;红苹果家具产品85折。

以一套位于亚东城

的122平方米的三室二厅二卫的房子为例,冠军联盟组委会负责人开出了一份报价(详细内容及报价见快报21日《居家》头版),如果全部用市场上中档常规品牌的产品,买齐橱柜、瓷砖、地板、家具、灯具和空调,需要91440元。但是如果买齐欧派橱柜、富士照明、东鹏陶瓷、美的中央空调、大自然地板和红苹果家具,按照这次活动的特惠价格,只需要90736元,买齐五大件还可以有额外5%的优惠(大自然地板不参加返现活动),只要86199元,那么原价多少呢?126093元,也就是说,买齐六大件节省39894元。

■小贴士

报名电话:96060(通过96060热线报名,可以到活动现场凭房型图免费办理会员卡并领取特别礼品一份)

咨询热线:84783663,84783564

活动时间:7月25日上午9点到下午6点

快报记者 袁阳

■上周行情

河西很热 江宁很冷 江宁新盘上市量为零

网上房地产数据显示,7月13日至19日,全市商品住宅上市18.2万平方米,共计1642套,相比前一周,上市套数增加了55%,再创新高;全市商品住宅共认购165万平方米1519套,火热异常;成交23.4万平方米2161套,日成交308套,相比前周减少139套,成交量再次出现下滑。

在多家银行纷纷传出二套房贷收紧的风声后,南京多个楼盘提前了开盘计划,上一周江北推出新房最多达到970余套。不过,最近南京楼市最抢眼的莫过于河西,在上一周河西也是创历史之最,单周上市642套新房;而一直与江北并驾齐驱的江宁上周仍未推出新房,以去化存量房为主。

上周江宁仅有242套的认购量,不到江北认购量的一半。在改善型需求增加和“买涨不买跌”的带动下,城北板块、河西板块分别以192套、176

套的认购量位列三四位。

据网上房地产数据显示,今年上半年江宁共成交18841套商品房,占南京全市成交总量的24%,在全市12大片区排行第二、仅次于浦口。可是时间一转入下半年,江宁突然鲜有房卖。不少江宁开发商表示,没房可卖他们其实更着急,因为现在楼市行情好,不抓准时机肯定后悔。据了解,目前江宁不少楼盘有的刚开工,最快今年年底才能拿到销售许可证,比如瑞鸿名邸和天元新城都;而有的面临的是整体规划的调整,比如万科金域蓝湾。不过,一些老楼盘似有捂盘迹象,比如文鼎雅苑已领取销售许可证,江宁上周仍未推出新房,以去化存量房为主。

快报记者 费婕

[热销背后]

5%的人搅热了高端市场

方宏透露,在江湾城的本批业主中,绝大部分都是第二三次以上购房,以改善、投资等多重目的为主。其中,曾购买过梅花山庄、玉兰山庄、翠竹园等楼盘的仁恒老业主就占到了一半以上。他们大部分是私企老板、企业高管、研究机构负责人、身兼多职的高知人群,还有不少房地产业内人士。

刘宏告诉记者,除了部分外籍人士、海归人士外,南京本土的私企老板、银行高管等占据了业主的半数以上。“其中不少业主是南京多家楼盘的拥有者,比如,他(她)同时拥有锋尚的公寓、绿城

玫瑰园的别墅、长江路9号的住宅。能肯定的是,锋尚的大多数业主拥有亿元身价,低调而富有。

投资也是不少人买豪宅的目的。就在6月底,一位业主一次性买了世茂外滩新城5套总价300万元以上的豪宅,理由是看好白云亭菜场搬迁,世茂二期动迁的利好升值。世茂的另一位业主,先后买了20套房子,除了用于自住和员工宿舍,其他房源选择出租以及出售。也是在6月底,这位业主在钟山国际高尔夫买入一套3000万元的别墅。

根据南京统计局网站公布的数据,1-5月南京居民人均可支配

收入为11601元,按照这个标准计算,一个南京普通的三口之家想买一套300万元的豪宅需要不吃不喝35年。而按照江苏省的数据对照,全省城镇居民中有20%是高收入阶层,上半年人均收入是24426元,按照这个标准,一个高收入阶层的三口之家想在南京买一套总价300万元的豪宅需要不吃不喝20年。但事实上,大批量买豪宅、制造了本轮豪宅抢购潮的业主都在短时间内拥有多套高端物业。用南京大学社会学系主任周晓红的观点,他们是社会财富金字塔塔尖人群,只占全社会的5%甚至更少。

[专家提醒]

江南八区均价近万元 专家建议缓出手

暴涨只是短期行为

据戴德梁行提供的一份报告显示:2009年第二季度南京总体高端市场新增供应量为735778平方米,主要集中在白下区,建邺区和浦口区,成交量为40多万平方米。酒店服务式公寓的平均租金最高达到200元/平方米/月,环比下降6.98%。高端别墅和高端公寓平均租金分别74元/平方米/月,环比上升1.89个百分点和40元/平方米/月,环比略降0.39个百分点。最高入住率出现在高端公寓,达到75%,比上季度上升了1.03个百分点;其次为酒店服务式公寓,入住率为60%,比上季度下降了5个百分点;最低的为高端别墅,入住率为59%,比上季

度上升了1.9%。该行预计短期内,南京高端别墅和高端公寓的成交量和价格会继续略有上升。

戴德梁行综合住宅服务华东区董事、主管胡港文认为“应该说高端楼盘提价幅度较大不是绝对的而是相对的。成熟的投资市场必然有起伏。这种波动又分为短期、中期和长期。南京近期涨势与供需以及购房人心理预期相关,按市场规律,短期之内波动速度太快肯定会有深层次的调整。”他认为,下半年南京高端物业仍有上涨空间但会放缓,相关调控措施也会出台。

刚需最近不宜出手

在北京,上半年每平方米平均上涨超过3000元,恐慌情绪正在蔓

延,刚性需求正在被飙升的房价抑制。满堂红集团首席研究员龙斌分析说,目前市场的投资性购房比例不断上升,与换房需求一道主导市场,刚性需求比重下降。

南京同样如此。不少刚需购房人表示,已放弃了近期购房的愿望。新浪南京站客户总监王小军告诉记者,目前南京楼市主导投资性需求和改善性需求,刚需则呈现出下滑趋势。“第一买不起房,第二无房可买”正成为刚性需求购房人面临的困境。据易居提供的最新统计数据,目前江南八区均价已达9800元/平方米,这意味着在此区域买房总价多达百万。王小军提醒购房人,如果买房超过了承受力不妨降低期望值,或避开房价高峰期购买。