

定位精准·眼光长远·胆大心细 精英的买房逻辑学

»写在前面

贷款压力大的 再出手有些冒险

“也许现在的房价还不是最高点,假定还有一轮上涨空间。但是最高点何时到来没有人可以预见,高点之后将是房价急速下行,不排除现在已是高房价的倒数第二棒。”一位从业多年的操盘手表示,目前南京房价已严重偏离普通居民的收入水平和平均租金水平,非常危险。承担巨大贷款压力买房投资的那部分购房者,有些冒险。

普通百姓少凑热闹

“一面是国家政策在遏制投资和房价上涨,一面又是一涨再涨,显得很不合逻辑。”麒麟山庄常务副总厉心曾在北、上、广、深等多个一线城市操盘,在他看来,南京现在的房价与2007年深圳的房价上涨类似,一面是房价飙到4万元、5万元的历史高价,另一方面居然也有成交量支撑。但主体成交部分肯定不是普通市民在买,这种市场的结果就是忽然有一天市场急速下跌。2008年深圳房价下跌超过34%。厉心建议,不明真相的普通百姓还是少凑热闹的好。

“以目前南京的房价水平,贷款买房需要从银行贷到100万元以上的资金,这种基数,一旦发生数次加息情况,每月多还的利息即是以千元/月计算的,付出成本非常高。这种情况下,一旦房价有震荡,类似2008年深圳断供房现象就会层出不穷。”南京一位业内人士坦言,过去南京房价都是以数百元为幅度上涨的,现在南京楼盘一涨价就是几千元的单价幅度,这种非理性的涨价,本身已非常疯狂。

未来十年还是上升期

“并非所有的房子都不能买了,选好性价比高的区域,对那些上涨疯狂的楼盘绕道而行即可。”在南京房地产协会副会长胡光辉看来,未来10年仍是房地产行业的上升期间,只要仔细研究南京城市规划,寻找有价值的区域,买到性价比高的房子,仍有很高的投资价值。

“1999年我参与承办南京房展会,南京城墙内的房价达到了4700元/平方米,当时南京人感叹这么高的房价,还有谁买得起;与当时相比,现在南京的城市空间早不局限在城墙内,江北六合甚至溧水的房价都不止4700元了。这是城市发展使然。”胡光辉提醒,按照南京的城市规划,到2015年城市总人口要达到1500万,是现在的2倍。城市扩容带来的大量刚性需求,是支撑未来南京房地产市场发展的重要动力之一。不排除也是一部分有预见性投资型购房的机会。



城市轨道交通扩展选择范围

高达资本集团总经理 卜炜

作为投资机构来说,我们至今没有选择进入地产项目,原因在于我们找到了更好的盈利项目。目前就我们运作的项目来说,整体的复合盈利率均在100%以上,有项目的增长幅度甚至上涨了100倍。以我们集团为例,2006年年底,曾用股权购买了绿地广场部分房源,当时房价16000多元/平方米,目前尽管该楼盘价格达到30000元/平米甚至更多,但我们用于购房的这部分的股权却在此后持续上涨,

至今,已上涨了差不多10倍。

目前包括南京在内的众多房企对于上市的愿望在近年来越发明显,由于在国内资本市场上相对复杂,不少开发企业纷纷转而选择境外上市和借壳上市。但不管选择如何上市,这些房企对于土地储备的需求均会非常迫切,因此,今后在土地市场的争抢会愈加激烈。

目前看来,房产和黄金均能较好地抵御通胀。财务总监曾做了一个测算,自2006年开始,全国整

体通胀率一直都在8%左右,房贷利率为6%左右,从这点上看,对有偿还能力的购房者来说,买房尽管可能承担不小的房贷压力,但相较于更高的通胀率,仍然是可取的。此外,由于刚性需求的推动,在震荡中平稳上扬是未来几年的基本趋势。

我会更愿意选择在地铁等轨道旁的楼盘,可较快实现房产升值。投资范围也可以不局限南京,像苏州等城市轨道交通附近的楼盘,如果配套和环境突出,也值得考虑。

三年内能买得起就出手

某银行房贷部经理

“现在买不买、怎么买”这个问题问我的人很多。我就一个回答,三年内只要收入能还得起贷款就一定要买!

我自己已买了好几套,不过都是不大的小房子。为什么呢?因为我们清楚地看见钱放在手上变相贬值,只有买房才实现了最大程度的保值增值,而且我是一有20万-30万的存款就买,早买早升值啊,买的频率高了,所以买不了总价高的,都买了小房子,今后转手变现也方便。

可是,主城如今城中3万元/平方米,河西房价超2万元/平方米,100平方米动辄就200万-300万元,这个实际投资已经不容易了,我之前看了一些江北的房子,现在江北也涨价,可以选择一些涨幅相对小的,或者还没有涨起来的区域。所以我建议看看板桥或仙林麒麟地区。后者是本轮春季涨价潮里暂时没有涉及的区域,而板桥虽然上周末金地自在城逼近了1万元/平方米,但80多平方米仍在100万元内能买到。

今后想要在南京落户,100万也许就是个基本门槛。而且该区域还有一些土地待出让,仍可能有大牌开发商进驻,房价有继续抬升的可能。

我认为,房贷的确可能越收越紧,不过要去楼市“拣”便宜,可不容易把握好时机,而且房贷收紧调控的目的肯定不是要房价跳水,所以普通投资人只要找好容易脱手的住宅产品,贷款可以承受就可以买,至少这三年内买房保值仍是一个趋势。

二三线城市发展空间大

福舍投资置业公司总经理 史东

南京房价还会不会再涨?肯定会再涨。但是我现在不会在南京投资房产了,因为投资成本过高。

以江宁金域蓝湾为例,按照1.5万元/平方米计算,期望值是半年到1年内能涨到2万元/平方米。户型美誉度最好的135平方米的房子,总价可能在200万元左右,涨到预期价后能赚50万-70万,还不包括中间要抛去的转让税费成本和利息成本。首付4成是80万。多套房所有者再从银行贷

出120万元并不困难,其次即便按照85折的商业贷款利率计算,每月要还款近8000元。这还是江宁,如果是河西,一套房总价250万-300万元,即便单价成功涨到3万元,谁来确保接棒的人?

成功投资木马公寓、抄底世茂滨江新城后,从2009年下半年开始,我把投资目光转向了外地城市。2009年在合肥一环投资高端住宅,单价才4000-5000元,到现在单价涨了一两千;3月在成都买了一套

150平方米的精装修花园洋房,单价才1.2万元不到。在南京这种区域和产品的楼盘要卖2.5万-3万元/平方米。而成都的城市发展力并不弱。

如果手中资金不强大,一些发展空间广阔的二三线城市值得考虑。当然前提是你对这个城市足够了解,对其产业支撑、居民财富构成和大交通、大配套等方面有足够考察。选好城市后,一个可以参考的投资规律是,一二环内的中心区域,或轨道交通周边的楼盘。

投资购房认准两种户型

中广置业城东区域经理 韩俊

怎么选房,要分三种情况来看:一是为解决住房问题的年轻人,一般手头资金比较少,因此选择总价相对较低的60平米左右的小两房,可以锁定城中、城北等上世纪八九十年代的二手房,目前城中比较老的房子价格在1.2万到1.3万元/平方米左右,城北下关的房子大约1万多元/平方米,投入在60万-80万元左右。另外就是江北浦口和江宁的新房或者次

新房,但是这样的小户型比较少,价格会比价高;二是改善型需求的,我更倾向于城东、河西等环境比较好的区域,关键要考虑工作方便、配套、物业品质等因素,但不一定要买新房,次新房选择更多;三是想买房投资的,首选90平米左右的两房和110平米以下的三房,因为无论是哪个区域这两种户型都是最受欢迎的。区域方面,我看好未来有重大利好支撑房价上涨的

区域,而且要投资成本低的,包括江北、城东等。

近一两年我没有购房,不过去年帮亲戚选了套城东麒麟镇的房子投资。麒麟镇距离地铁二号线马群站只有两三站路,而且有通往南京后花园汤山的高速通道,目前房价还比较低,投资成本低,有明显的升值空间。未来改善型需求会是购房需求中最大的一部分,因此要选择环境好,品质高的物业。

市中心的房子抗跌好租

杭州房虫 汪女士

手上已有几套房,去年银行贷款还清了,我就闲不住了。外甥女在南京工作,春节回家说南京市中心的有些房子还不到2万元/平方米。我一听,这价格和杭州同地段的相比很低了。在杭州,市中心房龄高的二手房都要2.2万-2.3万元/平方米,就算很偏僻的城西也近2万元/平方米。最近青奥会消息又公布了,南京房价应该还有上涨空间。南京市中心一些区域的房价和

周边价格差别并不是特别大,河西也要2万元/平方米,仙林、江宁都破万。我算了笔账,在新街口附近买套小户型,总价大概八九十万,每月租金2400到2800元左右,这样每个月只需还1000多元贷款。但同样的价格在别的板块未必如此,而且市中心的房价也最抗跌。

来到南京后,我目标明确,就在新街口一带看小户型。最后,把目标锁定在城开瑟夫公寓、朗诗熙园和亚

东名座上。这三处楼盘均属于有70年产权的住宅性质,民用水电。总价约瑟夫公寓最高,朗诗熙园次之,亚东名座最低。月租方面,约瑟夫公寓和朗诗熙园差不多,在2400到2800元之间,亚东名座月租2200到2500元之间。最后我以86万的总价在亚东名座买了一套46平方米的房子。这里交通方便,有公交,两头都有地铁,对方带租出售,省去了很多麻烦。