



政策突如其来,楼市风云骤变,我们有太多的问号。

谁能不关心楼市?在新政出台的一周时间里,《金楼市》采访读者,询问业内人士,结合大家所思,拿出这份楼市十大猜想的报道,其根本是媒体使命使然。虽然很多问题,目前无解,但“答案在现场”,答案就在我你身边。随着这十个猜想逐一显露,楼市未来走向素描也将跃然纸上。

### 猜想1:江北会不会“领降”?

新政出台的当天,一直以来日成交至少在10套以上的桥北某大盘当天仅成交了1套,尽管此前交通配套等利好不断传来,但在上市量大、楼盘品质参差不齐和基础设施尚显不足的影响下,江北仍最先有了反应。位于浦珠路上一大盘的策划经理告诉记者,开发公司自身也在观望,并表示会根据周边其

他楼盘的价格策略进行调整,并告诉记者新政前每天来售楼处看房的客户至少有10组,而现在来访客户已开始明显减少了。当被问及江北房价究竟会下调多少时,另一位销售总监向记者表示,应该在20%—30%吧。记者发现,一些原本的“万元楼盘”均开始有意识地回避谈价格破万。

### 猜想2:房价降三成是底线?

按照以往房贷政策,房价最多只能下跌两三成,否则就会影响金融安全。很简单,二套房贷款政策收紧前,职业炒房族都是以二三成首付来购买房子的,房价跌过30%,岂不是意味着再亏就是银行的钱了?

整体平均涨幅10%算是合理,所以现在看要回到这个合理线,房价应该回调20%—30%。江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚预计,房价最多跌25%—26%,因为南京有青奥会等利好,有城市扩张的支撑,但不排除个别楼盘会跌到40%—50%。“因为按揭政策,虽然购房人只付20%—30%首付,但跌到50%才真正会引发断供危机,因为只跌到30%购房人不会死心,他们认为房价还能涨回来,会继续还贷,一旦跌过50%,购房人会放弃还贷,此时才会威胁金融安全。”

“我认为三成基本就是底线了,毕竟国家金融安全是非常重要的。”易居中国克尔瑞研究机构信息咨询部经理周颖认为,此外实际从今年年初房价才开始非理性上涨,仅3个多月,涨幅就达30%—50%。“本来我们在年初预计,今年楼市

### 猜想3:地铁能否挽回个盘?

回答这一问题,或许可以以2008年下半年至今地铁一号线沿线楼盘的价格走势作为参考。回顾那年降价潮,不少地铁楼盘赫然在列,甚至率先“跳水”。另一方面,当地铁通车3年后,也就是2009年下半年,记者再对30余家地铁盘价格走势回访时发现,城北、城南、奥体等地铁沿线的楼盘3年内却升值了50%—100%不等。

对于这一现象,易居中国南京机构市场研究部经理王鹏关注颇多,一般情况下,地铁楼盘分为两种,一种是成熟区域的地铁楼盘,比如新街口附近的地铁楼盘,这种成熟区域的地铁盘价格变动和地铁没有很大联系,另一种则是非成熟区域的地铁楼盘,对此类楼盘来说,一旦地铁开通,利好已产生,就会对价格产生促进作用,且这种作用和宣传推广力度成正比(剔除宏观环境等其他因素)。“不过,2008年从就来就不乏降价的地铁盘,就是城中楼盘也会出现价格的波动,所谓抗跌,也只是相对而言。”

# 新政之后



政策突如其来,我们有太多的问号(CFP供图)

### 猜想4:“退房潮”会来吗?

“退房是肯定的,实际上现在已开始了。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,退房主要有两种。一是近期受新政策影响,贷款出了问题,不得不退房。特别是那些高价房,首付款提高后随便就要多几十万,加起来要首付上百万,超出了承受能力购房人只能放弃。另一种则是购房人对于楼市的信心动摇了,在高价位时买入后,现在后悔了而退房。“如果价格波动较大,肯定有人宁愿不要定金也会退房。”

他认为,如果在贷款政策后再出台征收“房产税”等重大政策,南京“退房潮”将难以避免。中广置业副总经理费立平说,现在发生的退房主要是因为贷不到款,属于不可抗力,2008年是因为信心下降导致退房。但现在回过头来看,2008年退房的没过多久就后悔了。有过这样的经历后,购房人会更理性。是否会出出现大规模的“退房潮”取决于这个调控周期会持续多久,以及是否会有更严厉的调控政策出台。

# 楼市十大猜想

### 猜想5:新盘会如何定价?

上周末,南京共有八家楼盘上市“试水”。记者发现,这些楼盘无一例外全都给出了优惠价格。以河西为例,苏宁睿城共推出了125套高层房源,成交均价为19500元/平方米,开发商给出了“一次性付款98折,1万定金抵2万首付款的双重优惠”,目前这批房源已销售完毕;宋都美域推出153套高层房源,均价19000元/平方米,开发商还给出了“5万定金抵6万房款”等优惠。不超过2万/平方米,与河西“冲三”的预期一对比,让很多购房人感觉到了实惠。

“试水”楼盘纷纷降价,接下来新开的楼盘会不会集体跳水?记者询问了几家在五月有推盘计划的楼盘。碧瑶花园售楼处表示,他们的开盘价尚未确定,“但不会超过两万五”,而记者在春交会上得到的答案是“不会低于两万五”。保利今年计划在河西和仙林分别推出公寓和别墅项目,开盘日期暂定六月和七月,价格目前尚未透露,“开盘前会出来”。而位于城北的高端项目天正桃源,售楼处给出的价格仍是35000元/平方米,“优惠政策还不清楚”。

### 猜想6:炒房团会不会散伙?

刚在江宁某楼盘看中了一套房的李先生发愁了,自己是浙江人,虽然买这套房子的本意是投资,但并不是专业房虫,按照原来的政策,还可以享受二成首付,七折利率,现在却只能全额付款,巨大的落差让他立刻退缩了。新政的出台无疑会吓退一些实力不足的炒房人,但前不久江北出现的温州炒房团一次买下十套并且全额付清还是给人留下了深刻印象,这类炒房人会不会也从南京市场上消失呢?他们的资金相对充裕,贷款政策对他们的影响也小一些。但是现在的情况下大量买人的可能性不大,毕竟是投资行为,追求利益最大化,所以他们可能也会像大多数人一样进入观望,等待时机进行抄底。业内人士普遍认为如此认为。

### 猜想7:降价还有多少花招?

送精装修、送车位的事情会不会又在楼市风行一时?昨天下午记者采访的业内人士无一例外地表示:这些“暗降”手段肯定是最早出现在楼市的,因为它们对业主来说也是比较实用的,而且还有可能送车,送家具,送一切对业主有吸引力的东西,总之就是最好不要直接降房价,因为直接降房价会引起不好的负作用,购房人总是买涨不买跌,直接降价,消息迅速传开,购房人认为该楼盘后期会降得更凶,因此也许反而会加重观望。

### 猜想8:报复性反弹会否重演?

“那要看政策的长期性了,如二套房首付一直执行5成、1.1倍利率,而且二套房的认定办法不改,那效果肯定是长期的。但现在看来,贷款一刀切的政策不太可能长远,因此楼市会有反弹。”周颖表示,因为本次二套房政策不仅打击了投机需求,投资需求,甚至连正常的改善性需求都抑制了。而随着人们生活水

### 猜想9:“地王”会退地吗?

表面上看,由于2009年销售火爆,很多开发企业“不差钱”。实际上,由于高价拿地,开工量增加,快速扩张,不少开发企业都背上了沉重的负担。“那些拿地价格过高,扩张过快的开发企业难保不出问题。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东认为,首付五成等新的土地政策出台后,开发企业退地损失会大幅增加,因此退地并不容易,只要条件允许开发商一定会死撑,但能否撑得住就要看各家实力了。

据了解,目前上周二拍出的五块土地,全部缴了首付款。

### 猜想10:哪些楼盘能扛得住?

“成熟的投资者都是看长期回报,选择市中心的高端物业。”史东说,主城区市中心等地会是波动最小的。但是,部分定价过高和比较依赖外地客户的楼盘可能会受较大影响。此外,地铁盘抗跌性也会比较强。易居中国南京机构市场研究部经理王鹏认为“只有区位、产品、配套、学区”二套房”界定不会长久,很有可能到今年10月以后松动,楼市会渐渐复苏;加上房产相关税收等政策综合作用,报复性反弹有望避免。

平的提高,改善性需求积压后肯定要爆发,因此极有可能在政策放松期形成反弹。

宋坚则表示,报复性反弹不会太大。像目前这样严苛的银行“二套房”界定不会长久,很有可能到今年10月以后松动,楼市会渐渐复苏;加上房产相关税收等政策综合作用,报复性反弹有望避免。

### 猜想11:二手房市场会如何?

二手房市场在经历了长时间的低迷后,随着新政的出台,市场开始有所松动。业内人士认为,二手房市场在短期内可能会出现报复性反弹,但长期来看,市场仍将保持谨慎乐观。随着楼市整体回暖,二手房成交量有望逐步回升,但价格仍将受到新房市场的挤压。

**苏宁环球 SUNING UNIVERSAL**

**高性价比 满足刚性需求**  
【地铁三号线+金陵名校+钻石户型】

◆ 总价 **62.6** 万元起 ◆  
67.93m<sup>2</sup> 钻石户型  
12街区03栋803

**江北价格谷底 稳定楼市标杆**

**天润城**  
Suning Huangguo Tianruncheng

**丽河名校园**

☎ **58579999-58491111**

售楼地址:南京市大桥北路77号 7楼售楼部(江府御景200700842)  
 ( ) 苏宁环球置业集团有限公司(20000718) 投资咨询:南京美华国际医院投资管理有限公司  
 网站: WWW.SUNING.COM.CN 售楼代理:南京链家 52334815

天润城专线看房班车 发车时间 上午 9:00 下午 14:00  
 广州路苏宁环球大厦门口→湖景路苏宁环球购物中心广场→大桥→天润城售楼处

地铁三号线 金陵名校 钻石户型

丽河名校园四星IN生活—  
 ★地铁IN生活: 地铁3号线苏宁新村站直达天润城,都市核心圈近在咫尺!  
 ★人文IN生活: 琅琊路小学天润城分校,始于名校,而未来则不可估量!  
 ★丽景IN生活: 丽河边风景如画,而你却是画中最美的风景!  
 ★钻石IN生活: 钻石户型功能完备,紧凑合理,两房三房满足不同需求!

**时光荏苒 浩韵倾城**  
经典珍藏房源即将耀世公开

**时光浩韵**  
【主城区 地铁口 成熟社区】

←新街口  
奥体  
中山陵  
江宁  
→鼓楼

西善桥 主城区·地铁口·山水美宅  
SCENERY SURMOUNT FIELD OF VISION GREATLY ADMIRE

**苏果社区店开业在即 | 即将推出 87m<sup>2</sup> 温馨二房、108m<sup>2</sup> 怡人三房、125m<sup>2</sup> 唯美四房**

☎ **025+52441010 / 52441616**

◎紧邻双地铁线——1号线及南延线、2号线换乘点/一站式通达全市各个区域:新街口、鼓楼、中山陵、奥体、江宁…… 惬意畅游上城繁华与生活区的宁静  
 ◎VIP专用道/专属业主的VIP快速专用道,直达地铁小行站,无缝风洞,人车分流保障安全  
 ◎科学户型/双卧朝南,1.8M观景阳台,落地飘窗收藏海阔天空  
 ◎坡地景观/独有绿色生态绿地内景,幸福生活与山水为伴  
 ◎专属“健身中心”/网球场、篮球场、羽毛球场、乒乓球、健身房等一应俱全  
 ◎生活配套/毗邻大幼儿园进驻,明基医院、华联超市、中国电信、中国移动、银行等环绕  
 ◎实力保障/地铁公司控股开发,品质保证,买房无忧

项目地址:小行路29号 开发商:南京铁源房地产开发有限公司  
 售楼部电话: 025-52441010 24小时服务热线: 025-52441616

鼓楼 新街口站 钟灵街站 三山街站 中央门站 一号桥站

时光浩韵安门站 小行站