

多维视角观察“赛事经济”

青奥是南京楼市强心剂 VS 青奥拯救不了南京楼市

■地产观察家

南京房地产建设促进会秘书长 张辉
江苏苏鼎房地产研究所所长 宋坚
一亩田机构副总经理 夏会华
南京林业大学人文社会科学系系主任 孟祥远
南京工业大学房地产系副主任 吴翔华
吉合田房地产顾问机构董事长 石旭升

■二维视角

青奥是楼市强心剂

南京房地产建设促进会秘书长张辉非常看好青奥对南京楼市的影响力。他分析,青奥会将把巨大的人力物力投入到基础设施建设中,交通和居住环境将出现大幅度的改善升级,这些都将是房地产发展的强心剂。

但他也分析认为:“短时间内,青奥会对楼市的拉动力并没有那么强。一是时间距离比较远;二是在调控的大背景下,青奥会的拉动效应被稀释了。随着地铁等一些基建配套逐步呈现,未来一两年内,青奥会对于南京楼市的提速作用将更加明显。”

受益板块隔江相望

江苏苏鼎房地产研究所所长宋坚也认为,2014年的青奥会,让南京驶入经济发展特快车道。从板块前景上分析,青奥会将带动奥南板块、铁心桥及与奥体隔江相望的江北地区的快速发展。随着地铁一号线西延段及过江隧道的开通,整个江北的地域价值将得到凸显。青奥会将缩短南京长江南北两岸的距离,加快江北新城的发展。

他预测,青奥会后,老山脚下、傍山临水的江北新城将会成为最适合

南京人居住的地方。此外,一亩田机构副总经理夏会华也分析,对于六合等长期缺乏规划划好的远郊板块来说,轨道交通和场馆设置对当地房地产的拉动作用可能远远大于主城。

全面利好支撑楼市

新加坡首届青奥会时,很多场馆就地取材,借助大学现有场馆,没有达到国际性赛事的规模。但将在南京举办的第二届青奥会将完全不同。南京林业大学人文社会科学系系主任、江苏省社会学学会常务理事孟祥远认为:“不能以同样的目光看待南京举办的第二届青奥会。青奥会放在中国举办,政府给予的资金投入会非常巨大,南京青奥会影响力将快速提升。”

在他看来,南京会抓住这次契机大打青奥牌,推动南京城市建设提速,轨道交通提前得以推进,并在新建众多提升居住品质公园和公共设施等,这些都将是促进南京整个城市价值的提升。城市价值提升,意味着经济更有活力、更多的就业机会和更好的居住环境,将吸引更多的企业和年轻人到南京发展,所有这一切都将在一段时间内,给南京楼市提供一个有力支撑。

■三维视角

救不了衰退式增长的楼市

“青奥的根本目的,是以青奥为契机融资推动的大规模城建,而不是拯救楼市。”南京工业大学房地产系副主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华对于南京青奥提出犀利的观点。

他认为,尽管目前GDP仍在增长,但增长速度已经小于产能过剩的规模,即出现增长性衰退。房地产作为国民经济中的一个环节,也出现投资比例不断增加的趋势,看似房价仍在增长,却已面临增长性衰退。从这个角度而言,青奥会对楼市可谓回天乏术。

青奥不可能推高南京房价

吴翔华的这一观点得到不少业内支持。在“华侨路茶坊论坛”,一位业内人士在“青奥会不会推高南京房价”一帖中认为,目前一些楼盘在打青奥概念,纯粹是在炒作房价。无论北京的奥运会、广州的亚运会、深圳的大运会还是上海的残奥会、济南的十一运会等,举办前,总是有商家大肆炒作房价,不过赛事结束就停止了,对房价影响甚小。比如2009年

■其他维度

节俭青奥,债务减负

此外,还有业内人士提出应该节俭办青奥,不应因一场赛事背负过重的债务包袱。

著名经济学家易宪容在接受媒体采访时也曾提出:“希腊的危机

济南举办的十一运会,比青奥会的规模大3倍,并未抬高济南的房价。再如2005年举办的南京十运会,当时也没有抬高河西的房价,河西房价是在2008年之后才迅猛上扬,而这个时间段南京其他片区,乃至北京、上海等全国大城市的房价都在上涨。

锦上添花易,雪中送炭难

“青奥的影响力短期内还难以超越奥运会、亚运会。”吉合田房地产顾问机构董事长石旭升认为,在楼市本身走势良好的时候,重大赛事可以锦上添花。但在目前的调控背景下,南京楼市不温不火,向下走的趋势明显,青奥不会有雪中送炭的神奇功效。

他给出的论据是:首先青奥会的吸引力和知名度还不够,世界各国对该赛事的热情并不高。申办时,两百多个国家若干城市中,只有墨西哥的瓜达拉哈拉、波兰的波兹南和中国的南京提出申请。其次,从青奥会的规模来看,去年新加坡的首届青奥会,运动员总数不到奥运会的三分之一,不及亚运会,参赛者都是十几岁的小孩,“赛事经济”杠杆效应不会太大。

出在几年来积累的政府财政赤字过大,说具体点与2004年雅典奥运会积累下来的债务有关。如果没有碰到金融危机,这个债务也许不是太大的问题,但一旦遭遇金融危机,债务危机的效应就逐渐地显现出来了。” 快报记者 周映余



相关数据显示,悉尼奥运会前7年,房价年均涨幅超过10%;2001年7月北京申奥成功以来,房价年增长率超过了10%;去年广州亚运会后,当地媒体曾有《亚运撑起高房价 猎德楼价破5万/m²》的报道……2014年的第二届青少年奥林匹克运动会,对于调控背景下不温不火的南京楼市又意味着什么呢:是一剂强心剂?还是一场社会效益大于经济效益的体育赛事,楼市回天乏术?

在此,《金楼市》邀请南京地产观察家们展开激烈的观点争锋,通过多维视角,向读者展示一个更为真实立体的青奥赛事经济。

最佳买房时机来临?

利源集团三大“撒手锏”搅动江宁楼市

■楼市赛场

百家湖畔珍稀现房美宅江宁唯一一家在售。

现房刚需小户型,即买即住,年轻人轻松置业。

高铁南京南站拉来巨大财富,百家湖地铁写字楼使用面积成本仅7000元/平方米。

■人气指数

★★★★★



近期,江宁房地产市场风起云涌,南京老牌房企利源集团以“组合拳”搅动楼市,旗下三个楼盘联动促销大幅优惠活动,搅动江宁楼市,被业内称为三大“撒手锏”。有业内预测,首次置业者和刚性改善需求者的最佳买房时机或将来临。

撒手锏一 百家湖畔地铁现房清盘特惠

上周,百家湖国际花园30余套现房尾盘清盘消息一出,一小时内遭遇数十位购房者的咨询电话。据了解,百家湖畔是江宁高品质住宅集中的区域,而如今周边已经没有可供开发的土地,新房源早已断供,因此百家湖国际花园现房会如此受欢迎。

2009年以来,周边房价从5000多元/平方米,飙升到现在的15000元/平方米左右。胜太路上一家二手房中介的李先生告诉记者:“现在想要住到百家湖边上,二手房房源不多。这里环境和配套都不错,大多数人宁愿自住,不愿把房子拿出来出售。”

据了解,百家湖国际花园位于利源中路东侧,项目东临百家湖,靠近江宁最繁华的胜太路商业街,周边百货、商场、银行、医院和学校等配套一应俱全。此外,该小区目前离地铁一号线胜太路站步行15分钟左右,2014年前开通的地铁3号线胜太西路就在小区门口。

目前该盘在售的现房尾盘,属于

珍藏多年的湖景楼王,户型面积为88-148平方米,均价13000-14000元/平方米,现场将有重磅清盘优惠。

撒手锏二 “江宁新街口”写字楼 单价7000

“亚洲第一大高铁站”的南京南站已经于6月28日启用。这意味着长三角最大的交通枢纽真正走向现实,南部新城新商业副中心崛起指日可待,大量人流与财富流,将为百家湖地铁沿线商业与办公物业注入无限活力。

去年开始,江宁的商用物业异常火爆。根据南京网上房地产的统计数据,今年上半年,南京超过196000平方米的商业用房成交面积中,江宁区以36000多平方米位列各区榜首,建邺区以30000平方米出头位列第二。个盘来说,诚基百家湖小公馆成为投资炙手可热的商业物业,该盘去年10月开盘以来,4.9米挑高的酒店式已经所剩无几,5.9米挑高的写字楼也销售过半。

“诚基百家湖小公馆就在地铁口,周边商业、餐饮、休闲购物都很全,未来办公租金不愁。”该盘一位投资者感叹,如果手头现金多我还想多买几套。据悉,酒店式公寓47-70平方米,首套房可首付三成,47平米可做3房2厅2卫,总价仅60万元出头。其写字楼房源60-130平方米。折后单价14000元/平方米左右,按照挑高一

变两层使用空间计算,每平方米实用面积单价划到7000元/平方米左右。

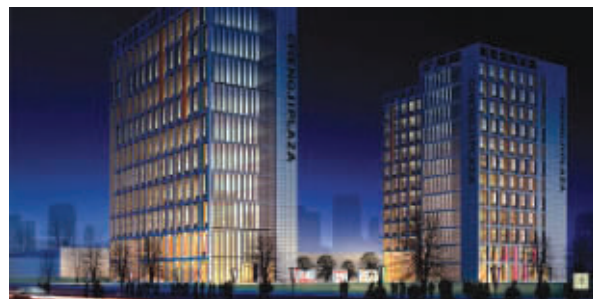
撒手锏三 45万买70年产权现房 小户型

“现房销售,70年产权,总价45万元起”丹佛SOHO小公馆的现房小户型,让很多年轻购房者很心动。年薪10万元的小马在雨花软件园一家公司上班,高涨的房租让她决定买房,“单位周边合租一个单间都要上千元,家里给我25万元首付,如果买个45万元总价的,只用贷款20万元。贷30年期限的话,月供只有1300多元,压力不大。”业内人士分析,目前住房贷款收紧,这种小户型总价低、房贷压力小,对年轻人来说不失为过渡兼具理财的良选。

据了解,丹佛小镇位于风景优美的江宁三山板块,地处未来机场轻轨(地铁6号线南延段)陈佛西路站附近,与河海大学江宁小区一路之隔。周边生活便捷,紧邻机场高速公路、宁丹路、将军路、佛城路等,路线四通八达;公交105路、江宁10路、河奥体线横贯主城;学校、医院环绕周边,中型规模的苏果超市就在小区门口,小区内还设农贸市场、幼儿园等。

目前该盘剩少量现房,户型为44-56平米,均为70年产权的住宅房源,现正推出清盘特惠680元/平米,均价11000-12000元/平米。

(周映余)



■大事记

1993年,南京利源集团成立,属于国家一级房地产开发企业机构。

2004年,进入中国房地产企业500强。

2006年,百家湖花园被联合国人居署评定最高奖项“亚洲人居环境建设典范工程”。

2008年,百家湖花园荣获联合国人居署颁发的“迪拜国际最佳范例推动奖(中国)”。

目前,利源集团旗下各类独立和控股公司二十多家,是业务涉及房地产开发、乡村旅游、酒店餐饮和科技投资和金融投资的大型企业集团,发展触角已延伸到广东、海南、云南、山东、湖南等地,并在中国香港和新加坡等地成立海外公司。

销售热线

52100222
52100333