

南京楼市库存超过5.2万套 江宁、江北房源占了一半多

预计:12月份将上市7500套,年内超2008年历史高点已无悬念
观点:随着调控深入仍会创新高,房地产行业将出现严酷洗牌

楼市库存又升高了!到昨天下午为止,南京楼市库存已超过52000套,距2008年的53205套历史高点只剩下900套的差距。且由于目前市场“消化不良”及下月预计不少于7500套新房上市,南京楼市库存的历史高点预计将在下月被刷新。

业内人士分析,库存房源虽然不能说明根本问题,但仍是考察楼市冷暖的指标之一。而由于目前的调控政策并无松动迹象,库存房源在达到2008年高点之后可能将会继续走高。

□快报记者 马乐乐

判断

下月库存量将刷新2008年纪录 超过53205套的历史最高点已无悬念

截至昨天下午5点半,南京网上房地产统计数据显示,南京楼市可售商品房数量达到了52302套。意味着朝历史高点又逼近了一步。2008年底,南京楼市的库存房源曾经达到最高峰值53205套。“只差900套房,意味着今年的12月份,南京楼市的库存将锁定超越2008年的高点,刷出历史新高。”一位业内人士分析认为。

楼市目前的“消化能力”差,是作出这个判断的最主要原因。就在10月上旬,楼市库存还在4.4万套以上,但整个“银十”却看不到有成交上涨的迹象,积压房源

一路攀升,11月中旬超过了5万套大关。更糟糕的是,“消化不良”有加重的趋势。今年以来,南京楼市库存从3万套增长到4万套,用了7个月;可是从4万套增长到5万套,只用了两个月——按照目前的消化进度,在接下来的一个月内存加900套库存,似乎悬念并不大。

另一个判断是:接下来的12月份,上市房源并没有减少的迹象。365网站统计数据表示,即将到来的12月份,南京共有34家楼盘计划推出新房源,两江板块继续占大头,江宁有8家楼盘,江北有10家楼盘。特别是江宁地区的银城千花溪、王子公馆、天正天御

溪岸和保利梧桐语都将新鲜亮相,这4个新盘中,千花溪和王子公馆是“隔壁邻居”,天御溪岸和梧桐语只隔地铁一站路,两两捉对厮杀在所难免。另外,城中的非呢克斯国际公寓、城东的富力城、城南的善水湾、仙林的高科荣城和桥北地区的首个精装修楼盘新城香溢紫郡,都将作为纯新盘登场。

经粗略统计,这34家楼盘的推房数量不少于7500套。旧的不去,新的又来,如此大的推房量,也让南京楼市的库存在本年度内刷新2008年峰值增加了一块重重的砝码。

分析

江宁、江北库存房源占了一半多 分别是1.3万套和1.7万套

回顾南京楼市库存房源的数量,也可以清楚看到楼市调控的脉络。2008年上半年的那一波楼市调控中,首次推出的限贷政策对楼市形成了巨大威力,成交量急剧萎缩,房价也一路下滑,以至于在当年年底库存房源出现了53205套的历史峰值。

然而在2008年底,为了应对全球金融危机,各地纷纷出台救市政策。南京的“宁二十条”中涉及了发放购房补贴、重新认定二套房贷款利率标准、研究提高公积金贷款额度、开发商缓缴部分

税费等政策。在政策的刺激下,房价重新抬头,大量购买力再次进入楼市,库存房源也随之快速减少。到2010年1月,南京楼市库存房源一度只剩下24761套,达到了近年来的低谷。“如果剔除车位、地下室、开发商自建房等因素,当时的24000多套相当于市场上没多少新房可售了。”一位业内人士解释称。

然而,从去年年底开始的本轮调控再次发威,自从今年2月实施限购以来,库存房源再次一路攀升,终于在今年年底将冲击历

史高点。从区域看,作为商品房主要供应地区的两江板块,正是库存压力相对较大的地区。目前,江宁区库存将近13000套,浦口区区和六合区库存共计超过17000套。

“最近,中央频频表态要坚持调控政策,这意味着现行的限购政策在短期内没有解除的可能。那么,在大政策没有松动的前提下,楼市变数较少,库存房源只能是一路攀升。”南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华分析说。

观察

开发商应对库存压力态度也不同 有的降价促销 有的坚持按兵不动

尽管楼市库存存在不断接近高位,但在不同的开发商看来,感受也显然不同。以万科为例,金色领域在仙林湖边放出的“9900元/平方米”已经接近成本价,与此同时万科地产在全国多个城市发动了低价入市或者大幅降价的促销形式,“以价换量”快速回笼资金的意图非常明显。而也有不少楼盘,却没有丝毫降价或低开的意思,有的楼盘干脆长期价格坚挺,宁可不卖房也在撑;城北一家新楼盘最近甚至放风要卖到25000元/平方米。

而江宁的托乐嘉似乎是“复合型”。“我们在售房源的价格将

会保持很稳定。”这家开发商的营销部经理曾素玲告诉记者,托乐嘉自从8月份开盘以来,目前还有一批房源在售,由于前期已经销售出去很多,对于剩余的这些房源,公司仍然将坚持稳定的价格策略。

“一是因为托乐嘉是一个老盘,我们之前的定价策略也是较为稳定的,以配套和房子质量本身取胜;二是如果我们现在对在售楼源搞降价促销,的确会伤害到老业主的感情。”曾素玲表示,托乐嘉将在今年年底到明年年初推出几百套小户型房源,届时将针对这批小户型房源采取“以价

换量”的方式,来缓解公司的资金压力。

“没有资金压力是不可能的,就看开发商有着怎样的策略了。”吴翔华分析认为,面对库存压力,主要有三类开发商。“一是像万科这样风险控制能力强,善于作宏观分析的企业,采取积极自救,以价换量的方式回笼资金过冬。二是一些支撑不下去的企业正在积极卖地卖项目,准备找其他企业谈并购的。三是一些仍然对调控抱有幻想,等待政府出手相救的。”他提醒说第三类开发商应当减少幻想,因为“很多企业会在政府出手前倒下”。



资料图片

观点

开发商“棉衣”比2008年“厚”

三年一轮回,2011年与2008年的年底,楼市库存都飙上高点。那么,这两次高点之间,有何相同与不同?

“从市场角度看,的确有相似之处。”吴翔华说,具体表现为成交低迷,库存积压,买房人和开发商信心不足;另外这两次都并非市场的正常表现,而是在政策的持续打压下的结果。

但吴翔华认为,2011与2008的库存高位,还是有许多不同的地方。首先是如今调控要想取得实效,比2008年更加艰难。“2008年南京房价平均为7000多元/平方米,现在的平均值是12000元/平方米。这两个截然不同的数字如果产生同样的跌幅,绝对值完全不同。同样是降价10%,当下的购房者会更加难以接受,尤其是对近两年内入手购房的人来说。”进入11月份,房价的涨跌牵动了买房人的神经,南京楼市多

个楼盘因降价而爆发了业主“维权”,与此同时河西一家楼盘出现不降价也遭遇业主抗议的情况。

虽然限购的严厉程度超出以往,但吴翔华分析说,今年的开发商在“过冬”时大多会比2008年“沉着”。“2008年以前就没有出现过真正的调控,当时很多开发商资金链都出现了大问题;而到了今年开发商已经有了经验,有的前两年卖得不错,有的之前已经通过多重融资渠道获得了资金,尽管目前的人力成本和融资成本高于2008年,但综合来看如今开发商的‘棉衣’比过去‘厚’。”

业内人士分析,由于调控政策并无松动,开发商将在今年年底到明年的较长时间里继续过冬,而随着调控的深入,房地产行业将出现较为严酷的洗牌直到政策回暖,楼市库存或许将在政策变化之时创造第二个高峰期。

相关新闻

二手房降价,学区房却坚挺

快报讯(记者 马乐乐)虽然二手房市场冷清异常,同时二手房价格出现了松动,但是南京不少学区房却依然价格高高在上并坚挺异常。不少二手房中介表示,宁海路地区和河西龙江地区的学区房今年价格基本没有跌,有的还小涨。业内人士指出,在房价处于下行通道的情况下,学区房价格已经处于高位,买房人出手还是要谨慎。

以一套山阴路小区的房源为例,这套84平米的房源建筑年代是1990年的,屋内设施较为陈旧,但房主报价达到223万元,算下来单价达到26547元/平方米。“山阴路小区的二手房均价超过25000元/平方米。”附近一家中介的业务员说,房价贵的原因是这是学区房。“买这个房子的话,小孩能上旁边的力学小学。”他补充说,就算这个价格贵,但山阴路小区的房子只要一出来,很容易就会被买走。

“拉萨路小区的学区房单价

大约是23000元/平方米,琅琊路小区的学区房单价要到32000元/平方米呢。”宁海路一家中介说,今年以来这里的学区房价格都没有降,有的还小涨了一些。

与学区房最多的宁海路地区相比,河西的学区房更加“抗跌”。在龙江地区的一家中介,业务员介绍说,目前有两到三成的二手房房主主动调低价格卖房,但是学区房除外。“虽然现在是学区房成交的淡季,但关注的人仍然很多,房主不太会降价。”这位业务员说,学区房是一种很特殊的商品,因为它比普通商品房多了一个教育附加值,所以受整体市场影响较小也是情理之中。

“学区房总量有限,在鼓楼区这种成熟地区,每个学校配的学区基本框定,供需矛盾导致了价格坚挺。作为买方虽然是刚性的需求,但是在目前价位比较高,同时整个城市房价又在下行通道的情况下,出手还是应该要谨慎。”一位二手房业内人士分析说。