



发现新蓝筹之别墅市场

如果非要用一个词来总结2011年的别墅市场,也许“苦多甜少”较为贴切。此时回望2011,“惨淡”、“艰难”等词汇成为不少别墅开发商的感叹。而相关统计数据也显示,别墅市场成交量或较去年跌三成。不过,一片哀声下,倒也夹杂着少数别墅楼盘的小甜蜜:印象威尼斯顶级别墅顺利出手亿元别墅,山河水3千万楼王被业主一次性付款购买,某溧水楼盘抄底价赢得“日光”。

□快报记者 周映余

别墅苦多甜少 成交惨淡,价格坚挺

有别墅称一年未成交 总体成交不足去年五成

“今年我们根本没有开张,更谈不上完成什么销售任务。”回想今年一年的别墅市场,江宁一家高端别墅的案场销售经理感叹万千,“今年别墅市场很惨淡,仅少量经济别墅和顶级别墅卖得不错。”

据不完全统计,目前南京在建、在售共有近60个别墅项目,独栋别墅占22.5%。截至目前,近五成别墅项目的成交量在个位数;有别墅项目至今成交为“0”,比如一家总价千万元起售的顶级别墅,10套别墅至今仅有几套交了诚意金,成交量仍为零。更有香榭岛、复地朗香别墅等楼盘取消了原本的推新计划,至今都没新房源上市。“我们本来计划11月上市一些独栋别墅,500-800平方米,总价800万元以上。但是正好遇到有一批楼盘交付,今年这批别墅能不能推出来还不能确定。”江宁三山板块一家别墅楼盘的销售人员告诉记者,今年一年他们基本都无房可售,“年底再不推新房源的话,今年的收入就悲剧了。”

据搜房网数据监控中心对27个纯别墅项目的统计,截至2011年12月15日,南京纯别墅项目上市437套,成交395套(面

积100107平方米),月均销售只有32.9套。截至12月15日,成交套数仅为去年全年842套成交量的46.9%。12月仅有4家楼盘推出房源,截至目前的销售数据仍然很惨淡,成交套数要达到去年的五成较为艰难。目前,南京别墅市场的库存量已经达到1812套,总面积449016.9平方米。

“隐形成交”支撑生存 理论数据与真实数据两张皮

“如果光是看官方的成交数据,今年的别墅市场成交量是严重失真的。”南京网博机构总经理孙海告诉记者,因为限购、限贷等多种原因,不少没有别墅购买资格的购房者跟开发商私下交易,这些隐形数据没办法统计。业内人士告诉记者,算上这些“隐形成交”,1-11月南京纯别墅项目和混合社区的别墅成交量超过600套,而整体上市量超过1300套。

罗托鲁拉小镇一位销售负责人坦言:“按照南京网上房地产统计的成交数据,别墅市场简直惨不忍睹。”记者走访发现,限购后的别墅市场,如江北的山河水、大吉的山水田园,江宁的加州城、罗托鲁拉小镇,城东的保利紫金山等大多数别墅项目都有“隐形成交”的情况。“有不少业主要求先给钱定下

我们的别墅,说等以后限购取消了再过户。”城东一家别墅的销售负责人透露,不少楼盘出于资金回收压力,很乐意接受这样的客户。

“官方数据上,我们的成交只有8套,但其实我们成交了20套,销售金额2亿多元。”山河水的营销总监李威透露,不少购房者因为贷款迟迟办不下来、限购等原因,在南京网上房地产就不会有成交备案。

不过也有资深业内人士分析,即使算上这些“隐形成交”,今年的成体成交量,至少也会比去年下降三成。

别墅价格岿然不动 “两极热”态势明显

根据中国指数研究院发布的数据显示,今年1-11月份南京别墅整体售价仍然坚挺,达到17581元/平方米。除了3月和11月的别墅销售均价,分别创下14407元/平方米和11720元/平方米的低纪录,其余月份别墅均价在15000-25000元/平方米之间。甚至在第一季度南

京别墅成交均价同比增幅接近50%,浦口、江宁、六合三区对房价快速增长的贡献最大,三者增幅分别达到82.46%、77.24%、60.81%。

从成交量来看,今年的别墅市场出现两极热、中间冷的态势。总价500万元以下的经济型别墅和占据良好山水资源的高端别墅,仍然不愁销售。5月,钟山国际高尔夫成交3套别墅,均价达到5万元/平方米以上;11月,山河水景观楼王3千万被一位演艺明星一次性付款买走,而陈道明两度陪该明星好友造访山河水,更是让该盘声名大噪;玛斯兰德420-1300平方米的别墅推出不久,该盘的销售负责人透露,实际的认购量远不止官方数据,其销售额已超过2亿元;今年前9个月,保利紫晶山每三天成交一套千万元别墅令业界咋舌。

尽管市场寒气逼人,复地朗香别墅案场经理方兴仍然很有信心:“今年若不是限购和限贷,别墅仍然会很火。毕竟别墅仍是稀缺产品,在所有物业产品中最具增值保值功能。”

	成交套数(套)	成交面积(平方米)
2011年	396	100107
2010年	842	286705.64
2011年涨跌	跌53%	跌65%
2011年库存	1812	449016.95

数据来源:搜房网 截至12月15日

千人返乡行动 招募爱心专车

12月11日,由华润基金全程资助的南京华润置地公益行动第2年的“华润温暖,送你回家”爱心专车千人返乡行动,正在火热招募中。

犹记得2011年的春节,该活动成为不少外来务工人员回家过年的主要途径之一。据了解,参与今年活动报名的人员中有不少人是去年参加过此活动的外来务工人员。采访过程中,有一位报名者朴实她表示:“去年有朋友坐他们的车回家,开始不是特别相信会有这样的好事,但最后确实是真的。还有朋友说,不但安全而且还送年货大礼包。今年听说竟然还有,就过来了。”当时这位报名者朴实而憨厚的笑容让记者印象深刻。

据悉,本次活动仅针对在宁的外来务工人员,报名时间为2011年12月11日-2011年12月31日,每日上午9:00-下午3:30。报名地点:南京市安德门民工就业市场办证厅。目前还有不少外来务工人员名额正在招募中,请广大读者踊跃推荐,活动招募热线为025-58930918,公益客运路线详询该热线。

回乡置业今年难火

每当接近年关,三四线城市的开发商都翘首期待一二线城市的大规模“回乡置业”军团。然而,今年的市场背景大有不同,一二线城市房价普降,三四线城市成交量锐减,市民观望心态严重。往年被大城市高房价逼出来的“回乡置业”热潮,今年还会火热吗?

□快报记者 肖文武

日前,在连云港当地的某房地产网站,“回家置业”的大专题在讨论版被加粗置顶。在南京工作的陶先生表示:“去年老家徐州的铜山新区房价才5500元/㎡,到今年,均价已经涨到6000元/㎡,现在南京江北也就六七千,徐州房价最近也开始降了,现在回老家买房实在不合适。”

记者对身边的非南京本地居民进行心态摸底发现,不少人放弃了原有的回乡置业打算。其中有观点认为,三四线城市如果成交量持续惨淡,开发商资金链受困,接下来大



返乡置业恐风光不再 资料图片

幅降价是大概率事件。但也有个别受访者认为,单从投资增值的角度来分析有些片面,该买的自然还是要买。

“房价不是开发商决定的。说房价高,没有人叫你去北京、上海买,你回老家买就可以啊!”去年某人大代表曾公开发表支持回乡置业的言论。但这样的论调在今年已经缺乏支撑。从目前三四线城市成交大跌,降价楼盘逐步涌现的市场情况下,大部分专家认为,往年火热的回乡置业大潮在今年很有可能不会出现。网博地产机构总经理孙海

认为,三四线城市市场认购情况也每况愈下,但如果信贷进一步放松,还是可以期待转机的,预计元旦后信贷政策会有明确走向。

根据中国指数研究院统计数据,12月第二周全国三四线城市成交量急转直下,最大跌幅达到74.09%,其中贵阳、蚌埠等城市降幅最为明显,在被监测的35个城市中,成交量跌幅居前的无一例外是三四线城市。记者调查江苏本省部分三四线城市后发现,盐城、淮安、宿迁、连云港、泰州等城市市场现状大抵相像。

在App store或安卓市场下载“精品周刊”,置业更精彩!

短平快

房地产行业 就是暴利行业

记者:有专家认为,自从招拍挂制度实行之后,房地产已不是暴利行业。您怎么看?

易宪容:这个问题没有必要去分析。只要看中国富豪榜上的名单,哪一位和房地产无关?另外,即便很多地产商都说利润不高,但实际进入地产业的企业并未减少。

这些年来,一些家电、实业类公司争先恐后进入房地产,甚至因此“荒废”主业。现在,一些互联网公司也开始忙于囤地,这不是因为企业要搞“多元化”,而是地产利润依旧很高,比他们之前做的实业要高得多。

对房地产商来说,目前房地产市场化程度比较低,住房产品是房地产企业垄断性定价。同时,消费者分散,住房信息不对称以及房地产采取的不同营销策略,购房者在市场上与开发商的谈判能力低。现实中,有多少购房者能和开发商讲价呢?在我看来,暴利的本质在于利用全国人民共有的土地资源,让住房成了极少数人赚钱谋取暴利的工具,掠夺与损害了全国大多数人的利益。

记者:地产暴利究竟出现在哪个环节,购房者也能有暴利吗?

易宪容:每个环节都有利益。此前,因为有开发商降价,有购房者要求补偿楼价,我觉得这种情况应区别看待。如果购房者将买楼视为投资,既然进入这个利益链条,就应坦然承受投资损失。当然,如果是视购房为生活必需品,则可另当别论。

中国楼市的投资或者说投机因素很强。你到北京去看看,好的房子长期空置无人居住,资源严重浪费,同时,很多人连基本的居住条件都无法满足。换个角度想,炒房的人都不去工作,只要去炒房就能让财富增值数倍,这是很荒唐的事情,既不利于民生改善,也无益于实体经济。

据中新网



易宪容 经济学家