

金楼市

i金楼市

《i金楼市》是《金楼市》在掌上移动终端上的电子呈现。

在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”，在书架上找到本期封面，即可阅读《i金楼市》！

天泰青城价值显现

>>金楼市B31

3·15安全置业行动
狙击违规销售

>>i金楼市09

榜样 有力量

涨跌并举房价乱象 业内观点拨云见日 片区存货现状调查 >>B28、B30

2月29日，这多出的一天，给我们更多的时间，让灵魂跟上脚步。双闰之年，房地产行业偷得的时间难能可贵。思考什么？如果说当前的房价乱象令投资客蠢蠢欲动，令刚需购房者恐慌，也令业内观点各执一端，令潜在需求不知所措；那么，跳出南京这楼市一隅，放眼全国，或能找到问题的关键。

首先要分析的是，“龙头企业三月掀起第二波降价潮”观点是否存在区域特征。据不完全统计，16家标杆房企今年1月份销售总额不足300亿元，不及去年同期663.6亿元销售金额的一半。而从2月的市场表现来看，情况也并不乐观。因此，上市公司的报表压力孕育出新一轮的品牌房企全国普降。举例来说，保利集团在上海的一个楼盘单价从1.9万元/m²降至1.7万元/m²，而交房标准却从毛坯升级为精装修。但与上述观点相反，保利南京一个项目的价格预测却从一月的8字头上升为当前的9字头，且为去掉精装修的价格。

其次要理顺的是，“上海楼市的小动作”得逞对心理预期产生了什么作用。上海楼市一向是南京楼市的榜样。在芜湖楼市新政三日后夭折的同时，上海普通商品房新规却顽强地生存至今。据上海《新闻晨报》的同行报料，从2008年的“内环线和外环线之间140万元/套以下为普通房”，放宽到当前的“内环线与外环线之间200万元/套以下为普通房”，至今已唤醒全市二手房成交量的二成。这一事件对南京楼市上的投资心理起到了强烈的示范作用。

第三要考虑的是，南京楼市的高存货还能持续多久。两周以来，南京楼市的高库存正在从5.5万套的顶峰下滑到5.3万多套，而专家普遍预测，库存4万套是一个临界点。库存4万套以上，意味着买方市场的延续；库存4万套以下，意味着卖方市场的抬头。也就是说，一旦库存下滑到4万套以下，开发商就将重新掌握定价权。综上所述，《金楼市》判断，当前最大的主题是“去库存”，当前买卖双方最大的博弈正在于此。



郗城房地产营销总监
阚霖

房价跌20%可以出手

这次成交的回暖，是以价换量的一次技术性反弹，是一年的限购、限贷、观望下三种人群组成的刚需购买力的集中释放。但整体政策环境没有改变，市场的供需比也不支持反弹说。总体看，本轮调控会持续三到五年时间，其特征表现为以时间换空间，最终表现为软着陆。在2012-2013年度，购房者遇到板块内触底价楼盘可以适时出手。据个人经验，楼盘价格下跌到20%左右有触底意义。而有活力的市场也愿意以价换量。



广智行总经理
柳彪

本轮反弹或是昙花一现

本轮成交量的回暖是经过去年的压抑后，市场购买力的自然释放。因为经过一年的等待，积蓄了一定的购买力，所以看上去很火爆。但目前除了银行在贷款政策上有一定程度的放松外，其他政策层面的利好基本没有，仅靠短期的两三周的数据无法判断市场是否转向。而后期如果没有明确的政策导向，市场热度也无法持续，本轮反弹只是昙花一现。而对于购房者，如果楼盘价格回归心理预期，可以择机出手。



天诚不动产研究所
吴翔华

“房价要涨”的恐慌大可不必

成交的放大不代表回暖，只是压抑的需求的阶段性释放，能否持续还很难说。但成交量的放大和各大网站炒作的千人看房，已经把部分购房者的大脑搅乱了。“不买房价就涨”的恐慌大可不必。个人认为，无论成交量还是成交价格，今年都不会上涨，市场还没有到底。本轮调控至少会持续2年以上。等到这一阶段低价拿地的开发商所开发的产品上市了，价格差距才能真正拉开。上涨、下跌都不是绝对的，过程中会有小反弹，但都不是反转。



弘睿房地产策划
郑远志

房价上涨最快也在1年后

现在的回暖应该说是买房人与开发商达成一定市场共识的前提下的一次刚需的释放，此时适当调低价格或者前期一直理性定价的楼盘自然会受到追捧，虽然调控目前看不到任何放松的迹象，但货币政策有所放松，当货币政策进一步放松时，投资客也会逐渐进场，对于买房人来说，由于今年的主题是去库存，期待今年房价大涨或大跌都是不太可能的，因此，房价上涨最快也要到1年后。



网尚研究机构
李智

市民观望心态仍非常浓厚

2月的成交量放大只是阶段性回暖。有三个理由，第一，政策有些许松动，包括存准率下调，银行首套房利率回归基准，以及部分城市提高普通住房标准等；第二，部分开发商在价格上有大幅让步；第三，刚需购房者压抑一年后集中入市，也有一到两成的投资型购房者入市。但这种状态是否持续，还取决于开发商价格上是否让步。在政策层面没有更多利好的背景下，开发商抓住机会降价跑量是王道。网尚研究机构的研究员也跟随南京春季的看房车奔赴各个板块看房，市民观望心态仍非常浓厚，存量压头，部分开发商逆市涨价行为也只能看作非主流。



中国指数研究院
陈佳

整体态势不会好于2011年

供应方面来看，2012年南京楼市上市量约818万平方米（包括住宅、别墅和商业，其中住宅占主体），其中潜在的住宅供应量约为677.6万平方米，但考虑到库存量巨大的现状，2012年住宅的实际供应量可能在432万平方米到540万平方米之间。两江板块和河西仍然是2012年南京楼市的供应主力。预计2012年品牌开发商旗下的楼盘将继续发挥作用，进一步提升各个板块楼市的整体品质。

成交方面，个人判断2012年整体态势不会好于2011年，楼市将进入低利时代。住宅价格将进入下行通道，可能在上半年探底，下半年会慢慢企稳、筑底、复苏。



南京林业大学
孟祥远

到6月可知是否“回暖”

南京楼市库存大概是5.35万套，目前日均销量都在攀升，上周一周销量达到1000套，本周单日销量成交超200套认购超200套，按照这个行情，南京一个月成交量能达到4000多套，如果行情能够持续，今年6月份，楼市库存会恢复到4万套以下，如果楼市的库存恢复到这个水平，那么这个行情就可以确认为是一个比较正常的市场，到那时“回暖”就会得到确认。所以说，对于楼市是否回暖，目前还需要观望。据个人观察，近期的楼盘促销和降价都呈现出一个特点，就是很多板块都出现了底部特征。所谓的底部，就是价格到了一定的位置以后，就很难再进一步下行，并且还可能有上扬的空间。“所以我们看到，在南京的一些板块，比如仙林湖板块，在去年年底的万科价格出来以后，实际上现在已经有所上扬。”