

刚刚过去的5月份,是今年楼市声音最为庞杂的一个月。一方面刚需买房人继续大量入市,南京楼市的认购量超过了传统的“银四”,另一方面,楼市库存却并未因此而减少,4.9万套的高库存依然是悬在开发商头上的利剑。

□现代快报记者 马乐乐

# 5月份 日均卖房超200套

## 房价要涨? 那倒未必,以价换量仍是主流

### [数据]

#### 5月楼市继续发力

凭借着最后一周的发力,5月份的南京楼市交易量竟超过了传统旺季“银四”,网上房地产统计显示,截至昨晚6点,5月份新房认购6456套,成交6133套。日均208套的认购量,将4月份日均190套的数字甩在了后头,与去年5月份日均认购140套相比,涨幅更是接近五成。

“5月份认购量超过了4月份实在让人有些意外。”业内人士表示,从5月份的前三周来看,楼市已经进入较为平稳的阶段,日均150—200套的认购量较4月份有一定的回落,随着几个刚需盘在5月份最后阶段的发力,让楼市整体在月末翘尾,认购和成交都超过了4月份。

“最近的办证人数很多,显示出楼市的活跃。”南京市国土局人士表示,办证大厅5月份办证人数相比4月并无减少,前台人员的工作量几乎是去年同期的两倍。

### [盘点]

#### 刚需楼盘占据主导

回顾5月份,刚需楼盘仍然是成交量放大的主要贡献者。荣盛花语馨苑在5月末开盘,一天认购高达320多套,创下了今年楼盘单日认购的纪录。同样定位于刚需的托乐嘉、东郊小镇等小户型楼盘也卖出了三位数的房源,是楼市中最为活跃的楼盘。

在刚需占据主导的市场下,价格是打动购房人入市的主要因素。在5月份,被迫“高台跳水”的骋望都均以价换量,尧化门新盘金地明悦虽然名气响亮但也以理性的价格入市。

在刚需楼盘占据主导的背景下,不少高单价、高总价的楼盘显得底气不足。截至5月30日,5月份南京楼市实际上只有17家楼盘推出2488套新房源,比预期4800套的上市量缩水了近一半,上市量比4月份反而少了21%。记者发现,这些“食言”的楼盘当中,高价楼盘占了多数。

### [声音]

#### 房价马上要涨了?

“不想再等待下去,房价也差不多了。”在不少网络论坛,都有网友发出类似的感慨。有网站调查显示,被调查的意向买房人中有七成打算一年内买房,而其中又有四成明确表示在半年内买。

记者发现,以经济学家董藩在微博上公开宣称“可以买房了”为标志,伴随着新一轮经济刺激计划的酝酿,房价近来的确在网上“掌声响起”。“最近上网,看到不少专家和开发商喊涨的声音一片,看得我心惊肉跳。”南京一位关注楼市的买房人小谈说,自己本来还打算观望观望,现在经常被专家的言论搞得睡不着觉,生怕房价马上要大涨。

不过,就南京楼市而言,5月份并未见到房价出现明确上涨的态势。多个网站统计显示,5月份南京房价整体几乎没有多少变动:一家网站称涨了0.06%,另一家称涨了0.125%。

### [观点]

#### 以价换量仍是主流

“最近一段时间,伴随着中央关于‘稳定’楼市声音的出现,各地微调动作不断,这说明针对楼市的微调是可行的,比方说降首付、减税费等,但这些只是针对首套房而言,针对二套房的政策并未变化。”南京网尚研究机构总经理李智说。南京本地一家大牌房企人士私下表示,尽管这几个月南京楼市成交量很大,但库存并未减少,目前仍然在4.9万套之上,这说明不少开发商的日子并不好过。

同策咨询研究中心总监张宏伟说,关于新的经济刺激计划传言很多。但是官方的表态是有“两个不可能”:1.不可能出台像2008年底那种大范围、大规模的4万亿投资政策;2.不可能松动房地产政策,现在只会微调。所以,从短期内楼市调控政策走向及市场表现而言,“稳增长”2.0版“4万亿”难以造成2009年房价报复性上涨的局面。

### 国土局昨挂出8幅地块 河西“压箱底”地块 今年首现土地市场

5月份的最后一天,南京国土部门一口气挂出8幅地块。其中,河西一幅“压箱底”的住宅地块终于抛出绣球,而两幅位于麒麟袁家边的地块第一次正式亮相,该地区未来将成为南京人全新的居住区。

### 河西住宅地干呼 万唤始出来

此次公告中单价最贵的是河西G16地块,这幅总价为11.4亿元的地块出让面积为6万多平方米,按照最高2.4的容积率计算,楼面地价最低达到了7800元/平方米,这意味着这幅地块如果能成功出让,未来房价绝不会便宜。

价格贵似乎也有一定的道理。被命名为“建邺区河西中部2号地块”的G16,位于金基汇锦国际和月安花园之间,是河西奥体地区为数不多的可开发住宅地,地块附近的星雨华府、天正滨江、御江金城都是总价高昂的楼盘。据了解,目前已有不止一家开发商看中了这幅稀缺地块,本月底拍卖时或有一番争夺。不过地块的楼面地价不菲,业内人士预计溢价不会多。

G16地块的出现打破了今年以来河西地区住宅用地出让零的纪录。事实上,自从2010年4月份楼市调控以来,河西的住宅用地就极少出现在土地市场上。以2011年为例,全年河西仅仅成交了3幅住宅用地。

河西出让地块少,并非是无地可卖的原因。“调控市道下,房价贵、地价贵的河西地区受到影响很大,而开发商对高价地反应大多比较冷淡,这可能是河西地块难以出让的主要原因。”业内人士指出,就目前的河西地区而言,当年和记黄埔和招商拿下的地块迟迟未能启动,就与地价太贵有关。

### 江宁袁家边启动 住宅开发

江宁两幅地块的公告出让引起了人们的关注。公告显示,位于江宁区麒麟街道青龙袁家边的两幅地块向开发商抛出了绣球。据了解,袁家边地区位于江宁区的西北部,与栖霞区接近,目前尚无商品房开发,距离袁家边最近的商品房开发地区应当是地块北部的仙林湖板块。

此前,青龙袁家边地块已经预告过,但时隔数月才正式出让。虽然是商品房开发的全新地区,但袁家边的两幅地块并不便宜。两幅地块总价分别达到5.7亿元和2.88亿元,折算楼面地价都接近3000元/平方米。“袁家边地区在地铁二号线和四号线之间,未来四号线有青龙站,但是否靠近这两幅地块还不清楚。不过从地铁修建的步伐和土地出让来看,未来袁家边将是继仙林湖、南京南站之后,南京又一个全新的居住区。”业内人士分析说。

现代快报记者 马乐乐

## 5天盖好一层楼 上坊廉租房尝试“搭积木”



楼梯、楼板、墙壁……这些原先都是在工地现场一块块砌起来或者现场浇筑出来的建筑构件,现在都成了机器上的零部件一样,先在工厂里生产好,再运到工地上拼装成楼房。昨天,现代快报记者探访了由万科建设、中建二局施工的上坊保障房项目,这里有一幢16层高的廉租房正在尝试用这种“搭积木”式的方法建设。

□现代快报记者 孙兰兰 文/摄



直接拼装起来的房子

### 楼梯、墙壁全是工厂 生产好的

所谓的“搭积木”,其实应该叫建筑工业化,也就是采用预制技术来盖房子。

走进上坊项目,一幢房子才刚刚盖到第二层,但看起来和普通工地很不一样。现场砖块非常少,也看不见运送搅拌好的混凝土的工程车,整个工地看起来干净有序,外面也不像旁边其他楼那样,还需要“穿”着一层层的绿色防护网。

中建二局上坊保障房项目经理陈新奎告诉记者,这幢建筑未来是要提供给困难家庭居住的廉租房。“其实说起来也很简单,”陈新奎说,墙壁、屋梁、地板、柱子这些“零部件”都事先在工厂生产好,然后在现场进行安

装,最后再浇筑混凝土,一套房屋就差不多可以“出炉”了。

与传统建筑相比,工业化建筑的成本并没有降低,但在工地上的建造时间缩短了,像眼前这幢楼,每层大约900平方米,熟练之后大约5天左右就可以建好一层,比传统方式快15%以上,而且工人数量还可以减少30%。整体卫生间也是工业化建筑的一大亮点,地、顶、墙以及内部所有的配件全是做好了、直接搬进房子安装就行,也不需要二次装修,两个人4个小时安装即可。

更重要的是,工业化生产房子还很环保。曾有过不完全统计,若以2010年南京新开工建筑面积5500万平方米为例,如果全部采用工厂化生产方式,减少的二氧化碳排放量相当于3.6座紫金山的吸收量。

### “拼接”的房屋够牢固吗?

“拼接”而成的房屋,会不会密封性不够好?会漏水吗?牢固吗?能抗震防风吗?记者心里有一连串疑问。

“不会的,工业化生产出来的房屋,结构没有问题,密封性也符合标准,在一些细节上,我们还做了特殊的处理,比传统工艺的质量更好。”陈新奎介绍,此前在国内也已经有工业化生产出来的房子,但一般都在7层以下。16层这么高的居民楼,用这种方式来盖的,在全国还是第一幢。

“但是在日本很常见,而且二三十层高的建筑都采用工厂预制,抗震、抗风能力都不用担心。”因为是工业化生产,还避免了现场人工操作容易造成的误差,质量更可靠。

### 4000多套保障房将交付

记者了解到,上坊保障房项目是南京在建的四大保障房片区面积最大的一个,共6个住宅地块74栋住宅,目前已有31幢封顶。按照工程进度,至少有11幢25万平方米的保障房将于今年8月份可以建成交付;另外,由大地建设负责的片区也将有11幢保障房建成交付。加起来总共预计有4000多套。8月交付的主要是经适房和产权置换房两种性质的房源,同步交付的有地下车库及沿街商铺。今年年底,还将交付一所小学和中学。

而该片区配建的1400套公租房则要等到明年年底才能达到拎包入住的条件。尽管还有一年半时间公租房才能交付,但公租房样板间已经全部打造完毕并接受市民参观。