

高波:未来仍有“黄金十年”

7月18日,南京大学商学院教授高波在365地产家居网举办的“南京楼市务实高端论坛”上提出:尽管调控继续,但未来十年内房地产行业的含金量仍然很高,市场也将随之出现一些新特征,并完成市场转型。

□实习生 马文煜
现代快报记者 肖文武

上半年 刚需购房占比七成

根据网尚房地产在论坛现场发布的数据,今年上半年南京市场回暖明显,其中成交增量最为明显的是两江板块,这两大板块的刚需房源占了全市上半年市场总成交份额的70%左右。而投资性购房则仅占6%。

高波教授表示,过去的10年中国房地产泡沫严重,但随着调控政策的精准打压,楼市的泡沫已经逐渐被挤掉。近期宏观经济政策转向稳增长,房地产市场出现反弹,但房地产泡沫仍未完全有效挤出,一旦市场复苏,潜在风险更大。故而中央对房地产市场的现行政策轻易不会有松动的迹象,“维稳”的市场状况还将持续一段时间。

未来十年 上升空间仍很大

高波教授认为,中国房地产



目前的发展并没有出现质的变化,房地产依然是国民经济中重要一环,与其他许多产业关系密切。目前,中国正在大力推进城市化进程,房地产业的繁荣是城市化重要的标志之一。

高波教授还建议:目前的房地产发展重点已经逐渐从东部转移到中西部,从一线城市往二三线城市迁移,作为开发商应当抓住这些市场转变带来的机遇。他预测:依据国外经验,发达国家和地区住房消费在总消费支出中所占比例通常达到20%~30%,而中国城镇居民居住类支出占总消费支出的比重仅为13%左右,上升的空间依然很大。

黄金十年 在坚守中完成转型

未来十年依旧辉煌,但未来房地产或将在坚守中实现转型。高波教授说,未来房地产要遵循低碳节能道路,发展绿色建筑,提倡使用可再生能源,这是对房

地产实体提出的要求。对房地产开发商来说,商业模式也要创新,尤其是对中小开发企业来说,未来十年也是个机遇,性价比较高的刚需型住房永远符合市场的需求。此外,目前中国房地产产业很发达,与之相关的金融产业却很单一,几乎只有房屋贷款这一项。加快房地产金融发展,使之与房地产市场发展相适应,也是未来发展的一个趋势。另外,未来十年转型中的重要一环就是促进房地产市场体制转型,开征房产税将会是重要的政策转变。

对于十年以后的更远的未来,高波教授则认为:房地产还将继续扮演着重要角色,并突破房地产交易本身,衍生出更多的副业,例如房屋中介、建筑维修、信贷金融等。而目前楼市的关键问题在于如何加速推进房地产市场体制改革和转型改革,完善城市土地使用制度与差别化、区域性的货币政策。只有尽快实现这一步,才能让中国的房地产业健康稳定地走下去。

(接B48版)

转机

100万m²商地提振南站信心

正当行业纷纷质疑南站商铺会否成为“伤铺”之时,万科地产、上海证大先后入驻南站周边,为南站的商业价值打上一剂强心针。其中万科的住宅用地中包含5%的社区商业及35%的办公物业。而上海证大则以11.69亿拿下南站东片区的大型商业用地,地块总占地面积9.35万平方米,地上部分建筑面积约38万m²,地下部分建筑面积约16万m²,将被打造成证大旗下标杆产品“大拇指广场”。

除此之外,国土局出让预告中仍有四幅南站规划中的配套商业用地,总建筑面积47万m²。加上已经出让成功的证大、万科地块,南站今年新增的商业用地供应或将

超过100万m²。若把南站外围韬光养晦若干年的明发商业广场纳入总量,南站即将出现150万m²商业集群。

在南站内部,14万m²的自身商业配套也开始积极招商,蜜刻城等贯穿南站南北广场的地铁商铺也开始以“零首付、零抵押”的方式进行招商推广。根据大成商业(江苏)投资有限公司工作人员介绍,随着南站建设的日渐完善,客流量与日俱增,南站商业价值升级是迟早的事,而目前进入,则是最佳的超低时机。另有业内人士也表示,如果能有成片的商业形成集群效应,成功留住人群,南站商业仍然前景可期。

前瞻

南站商业的质变关键是什么

根据《铁路南京南站地区综合规划》,南站地区的功能定位包括:华东地区大型综合交通枢纽、联动区域的经济服务性中心、南部新中心的主要组成部分、南京城市的标志性形象门户四大部分。总体布局则以南站为中心,一条商业、商务、办公文娱公建中轴,一个对外交通设施区和三个居住区,两个混合建设区。商业配套紧靠南站周边,居住用地在外围。规划庞大而完善,匹配南站未来超大的客流吞吐量。

邵雪松认为,南站未来要实现质变,必须首先将这一完备的规划基本落实。即公建配套基本就位、居住区开始交付、写字楼等办公物业进入、周边软件谷产业支撑更强

大、交通配套及周边路网条件进一步完善。这样才有足够的条件和资源让客流和板块内的资源充分互动,将人气转化为商业价值。

从积极的层面看,万科、上海证大等品牌房企的进入,已经为板块的发展提供了一重保障。这些项目有成熟的产品,清晰的战略思路,也不像一些粗放的销售型商业地产一样不考虑后期经营,凭借出色的商业运营能力和强大的品牌号召力,或许能形成一剂商业拓荒的催化剂。

邵雪松预测,南站商业价值的明显体现,需要3-5年的培育期,在这期间,南站的商业拓荒之旅,任重道远。



全城稀缺! 4A花园洋房席卷一夏

江北首站·多层带电梯·总价74.7万元起

Subway · Multi-story · Study style · Left mansion
Elegant lake-side life



滨江湖景·相守一生的挚爱









Perfume Garden 提香花园

威尼斯水城15街区 LA BELLE MAISON DE LA SERIE SEINE ELITE

销售热线 58579999 58402020

桥北售楼处:大桥北路77号江北电信大楼(原天润城售楼处) 现场售楼处:浦珠北路北外滩1号
桥北售楼处乘车线路:乘鼓扬、136区间、159、637、606、汉六、中六线到红太阳华东MALL北站下
现场售楼处乘车路线:公交132、151、175、175区间、132区间至威尼斯水城站下车即达

地铁三号线江北第1站