

金楼市



2012年的南京楼市还剩下最后两个月,从第一季度的平淡开场,到第二三季度的高潮迭起,最后一个季度的第一个月逐渐开始下行。在不少业内专家看来,在供应量缩减、信贷收紧、经济增速放缓等诸多因素的综合作用下,最后两个月的行情,无论是楼市还是土地市场,只能平淡收场。

□现代快报记者 费婕

2012最后52天
楼市稳当度过

今年最惠购房时机已过

据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2012年10月全国100个城市(新建)住宅平均价格为8768元/平方米,环比9月上涨0.17%,自今年6月之后连续5月维持上涨趋势,10月涨幅环比持平。其中56个城市环比上涨,42个城市环比下跌。南京也在上涨之列。10月南京住宅均价

12125元/平方米,环比上涨0.39%。二手房市场南京则出现了下跌态势,环比跌幅为0.07%,均价为17145元/平方米。

同策咨询机构总监张宏伟分析说,全国百城房价连续5月上涨现象表明当前价格已接近“市场底”,在政策“微调”定向宽松及成交量持续回升的市场背景下,房价不可能重回大幅降价的市场环

境。“一定意义上讲,2011年10月底至2012年上半年之间大幅降价应该算是最佳购房时机。尽管全国房价开始有小幅回升趋势,今年有可能一直处于阶段性的‘市场底’,但购房者已很难在短期内找到之前大幅降价的时机。”他预测说,在第四季度甚至明年更长一段时间内,小幅优惠或微幅降价将成为主流和趋势。

房贷优惠利率越来越少

购房人错过最佳时机不仅体现在房价上,张宏伟认为,信贷政策也是一个重要体现。近期,广州、深圳、上海等14城市商业银行上调首套房贷利率,最高上浮30%。而北京近日也开始针对首套房贷执行1.05倍的贷款利率。南京房贷市场现状又如何?

记者调研南京部分在售楼盘发现,多数银行已取消85折优惠,将优惠提升为9折或基准利率,尚未出现首套房贷款利率上

浮的银行。只有渤海银行、深圳发展银行、中信银行、交通银行为数不多的银行可针对客户情况享受85折利率优惠。南京银行对部分楼盘贷款额度在120万以上的优质客户提供85折优惠,贷款额度在120万以下的9折优惠。

农行南京分行个贷管理部的相关人士告诉记者,目前一般银行行的优惠折扣都在9折以上,甚至是基准利率,但不排除明年年初又有放开的可能。以农行为

例,针对部分合作较好的楼盘采取9折利率优惠,新合作楼盘一般执行的是基准利率。有业内人士表示,年末收紧个贷是每年的惯例,买房人早该有心理准备。

省工行营业部的一位人士表示,今年一季度楼市成交低迷,不少银行担心房贷业务量上不去,纷纷给出85折优惠,但随着楼市成交迅猛回升,不少银行都提前完成了全年的信贷指标,所以房贷收紧也是情理之中。

最后两个月成交将转淡

“毋庸置疑,今年最火爆的行情已然过去。”网尚研究机构研究总监颜涛表示,今年能有这样的行情已实属不易。“旺季不旺,淡季不淡”是今年楼市的显著特点,在金九相对暗淡后,银十也未有起色,上市量明显下降,刚需盘推盘意愿降低;销售量小幅下降,改善需求未出现释放增多迹象;成交均价受结构影响,上升趋势暂缓。“市场疲态逐步显现,剩下的最后两个月只能是平淡收尾。”

颜涛分析,影响年底行情最重要的两个原因,一个是萎缩的

供应量,持续半年的市场回暖使房企资金及库存压力有效缓解,房企追逐利润,涨价的意愿增强。但房价过快上涨是政策高压线。两者矛盾下将导致房企推盘意愿不足,或采取少量多批逐步提价的方式,整体楼市后期供应形势堪忧,在改善型需求难有效提振,市场行情逐渐降温将是大概率事件。

另外一个原因是年底前信贷政策的收紧使得购房成本加大,导致的观望情绪生成。内外两方面的原因导致接下来的两个月成交量难以放大。



信贷政策收紧提升购房成本

土地市场难以全面回暖

推盘热情不再,但拿地热情似乎渐行渐近。周二,五大房产大鳄争夺南京城东流标地块,溢价三成多,最终以19亿元成交。在颜涛看来,不可否认,土地市场在对开发商进行洗牌,但仅从部分开发商爆发的拿地热情来判断最后两个月的土地行情回暖还为时尚早,“以目前土地市场的推地速度和成交行情,顶多只能用平淡预测,高溢价也变得很难。”记者查看了2011年南京市国有建设用地市场基本情况

的分析,2011年全市共推出住宅、商业(非住宅)类用地55个批次,136幅地块,总用地面积878.68公顷,实际出让面积743.85公顷。其中成交地块115幅,总用地面积710.59公顷,实际出让面积603.88公顷,成交金额384.87亿元。土地供应力度加大,供应总量充足,但因为开发商资金问题和地块质量,开发商拿地需求相对不足。对比今年,根据易居CRIC监测数据显示,2012年前三季度,南京市经营性

用地成交量与去年同期相比下滑非常明显,1-9月成交建筑面积为533万平方米,同比下降31%,成交金额169亿元,同比下降26%。前三季度的土地成交建筑面积仅为2011年的43%,成交金额是去年全年的41%。

“部分高周转的上市公司拼命拿地,但另一部分开发商仍对后市观望,在这样的背景下,尽管近期推地质量和速度都在加快,最后两个月指望土地市场全面回暖难度还是很大。”

向电影学营销

谁能入选“影响南京人居的100个地产创意”

11月15日,由英国总领事馆文化与教育处、南京大学金陵学院传媒学院、《现代快报》与南京江宁国家高新技术产业园共同举办的中英新媒体与创意产业高峰论坛上,“影响南京人居的100个地产创意”即将正式发布。这将是一份特殊的榜单,入围者是全市700多家开发企业,筛选指标不是开发体量,更不是销售额,而是他们开发的楼盘如何影响南京,是否真正改善南京人的居住体验。

具备高舒适度才是“好创意”

迄今为止,对于市民们来说,评判人居创意优劣的一个核心标准仍然在于是否真正提高了居住的舒适度。

在过去的十多年里,人们对住宅面积扩大、居住空间放大及美化的追求,一直呈加速增长态势,比如厅堂由原来的一个分为客厅和餐厅,各自有功能定位;房间也由原来的大一统,细化设计为朝向、面积合适的书房、儿童房、储藏室以及保姆房等。自此,从家庭内部成员的起居、看书学习以及对外交往,各个功能都可在各自的居住空间里有条不紊地得到完成。

仅从居住空间的角度来看,别墅无疑是空间放大的一种极限产品,但由于别墅供地的叫停,新增的别墅产品正在逐步减

少,加之不少高端购房者开始更为看交通、生活配套等要素,近年来风靡不已的大平层应运而生。

大平层的做法是将所有居住空间平铺在一个建筑层面,它突破了普通公寓产品的设计理念,实现了一层一户、大面宽、全景观的空间布局,在南京,颇有口碑的大平层产品的代表有复地·御钟山、雅居乐藏龙御景、华润悦府等。

雅居乐藏龙御景为例,该社区整体就让出了大片集中的空间,最大楼间距约180米,最小楼间距也达到近百米,200平方米以上的五房,层高约3.3米,南向面宽最大约16米,且均带有私人电梯厅和双开入户门,空间延展近乎奢侈。

《二次曝光》成功背后的思考

在快报即将发布的“影响南京人居的100个地产创意”中,类似大平层这样的产品创意自然无法绕开,但那些年里南京楼市的精彩地产营销创意同样不会遗漏。

一个简单却又为业内津津乐道的案例是山河水,从“我得见世界,世界看不到我”到“我不在江湖,江湖却有我的传说”,从“谢谢这座山”到“山河水不是一天建成的”在浓墨重彩广告宣传语大行其道的地产界,山河水的广告宣传语却独辟蹊径,每次出街总能引来业内争相热议。

而谈及创意经济,做得更精彩的是电影界,以最近热映的《二次曝光》为例,一部成本仅在2000万左右的低成本电影,仅在上映两周时间后,就已取得过亿票房,在其成功背后,很多人所不知的是该电影与“中国好声音”,

与青岛音乐节、城市音乐节、伊美尔整形医院、淘宝网、优酷网、乐视网等立体式营销合作。

在“影响南京人居的100个地产创意”发布仪式上,包括《二次曝光》导演、制片人在内的国内港台一批重量级电影人也将亮相现场,带来他们有关当下中国电影营销创意思考,创意没有国界,在当天发布仪式上,一批来自英美的全球创意大师也将悉数现身,许多难得一见的全球优秀创意案例也将全面公开。

尤为值得一提的是,由快报主办的南京首届地产微电影节也将在当天正式开幕,这些创意大家和知名电影人都将受邀担当《现代快报》新媒体创作中心的创作顾问,而首部以“影响南京人居的100个地产创意”为题材的微电影也会同期开机。

现代快报记者 葛九明