

十年经验反复验证了一个真理

买房必须跟着规划走

过去十年,房地产业成为国民经济支柱产业。南京房地产市场也伴随城市格局的发展不断扩容。最早跟随城建规划和区域房地产发展而置业投资的一批人,较早完成了资产升值和财富积累。记者统计发现,横向比较各大板块的发展历程,2005年率先选择置业河西的购房者成为最大的赢家。

现代快报记者 杨连双



河西、江宁是前十年大热板块

在从最初的“走出城墙”,到后来的“一城三区”、“一主城三副城”,再到现在的“一带五轴”规划,南京新兴居住板块不断兴起,从前的新区慢慢变成主城,区域房价也一路飙升。

克尔瑞地产研究机构副总经理周颖回忆,2000年以前,南京人很难突破城墙的心理禁锢,从仁恒、栖霞建设进驻月牙湖,龙升高教新村新建、万科开发二道堤

子地块开始,南京人开始走出城墙。资料统计,当时这批楼盘的售价普遍在3000元/平方米左右,而目前这些二手房成交价格则达到23000元/平方米以上。

江苏省房地产业协会房地产研究所所长、网尚房地产研究机构总经理李智指出,十几年间,城中房价上涨的绝对值最大,但上涨幅度最大的还属河西、江宁等板块,以1999-2000年左右河西

2000元/平方米、江宁1500元/平方米的均价计算,这两个板块的房价上涨接近10倍。

网尚研究机构从2005年的数据算起,河西房价上涨了3.5倍、江宁上涨了3.25倍,城东(月牙湖-环紫金山片区)上涨了3.2倍,浦口上涨了3.1倍。这意味着即便在2005年前后入市,在河西、江宁等区域买房的市民也赚得最多。

品牌企业布局“跟着规划走”

不难发现,每一个城市新热点区域的兴起,总有品牌房地产企业先行一步。2000年前后,仁恒置地、栖霞建设、银城地产率先进驻月牙湖板块。河西新城规划出炉,万科、中海、万达、银城、金马以及后来的仁恒、栖霞建设又扎堆奥体。而在这些新兴板块选择了品牌楼盘的市民,又往往获得了更高的增值收益。

南京银城房地产开发有限公司

副总经理蒋天伦坦陈,从城东到河西,银城地产总扮演着一批吃螃蟹的人,进入有发展潜力的区域布局。这是取决于企业对城市发展的专业眼光和投资决策,以及对城市系统而深入的研究和解读。

事实上,运作成熟的品牌地产企业往往英雄所见略同。第一批进入奥体板块的楼盘几乎都“押对了宝”。

周颖回忆,政府提出“一城三区”的规划后,品牌房企扎堆奥体不是没有原因。地理位置上,河西奥体距离主城最近;交通上,地铁1号线纵贯主城最先抵达奥体;政府投入力度上,不包含建成的奥体中心,早期政府每年投入20个亿用于基础设施建设;并且政府频繁集中推出地块。事实证明,河西奥体也是发展最快、房价上涨最高的板块。

房产增值幅度“跟着规划走”

“同样在2005年投资一套房产,3000元/平方米买桥北的100平方米房产,目前总价升值约60万-70万元;5000元/平方米买奥体一套100平方米房产,目前总价升值至少在170万元以上。投资收益高下立判。”九励同策商业地产运营投资人卢顺祥指出。

南京本土的品牌房企如银城地产、栖霞建设等大多经历了“东成西就”的历程,外来品牌房企万科、中海、保利、雅居乐等则率先挺进江宁、江北。2012年,中海地产、世茂地产东进麒麟板块,银城地产、保利地产双双进驻江心洲,南京大城市格局帷幕拉开,新兴板块再度浮出水面。

新的“一带五轴”规划出炉,哪里将成为下一个区域热点?蒋天伦最看好的是江心洲。原因有两点,一是南京可开发的资源是紫金山和长江,当山的资源没有更多空间时,沿江资源难能可贵;二是江心洲的整体规划起点比较高,是继苏州园区、天津滨海新区后,新加坡政府参与规划开发的国内第三个项目。

同样是看好沿江资源,卢顺祥则更看好江浦。理由有二,一是万科、中海、雅居乐等大牌进去的板块准没错;二是江浦尚处于全市价格谷底,规划中的地铁尚未开通,正如股市一样,谷底正是买入的机会。

周颖从地产研究方法上总结到,新兴区域的房产是否值得购买有三个最大的因素,一是规划导向,二是配套导向,三是价格导向。规划导向既包含政策层面的规划,也包含后期财政投入力度;配套导向则包括轨道交通、生活配套等综合方面;价格导向是对目前区域房价性价比的判断。

“如果对自己的判断没有信心,可以观察哪个区域进驻的品牌房企最多,这是一个热点区域的风向标。其次选择区域内值得信赖的品牌楼盘。第三个经验是,一般地铁沿线或即将开通地铁沿线的楼盘,升值更快并且更容易出售,”卢顺祥提醒到。

缤纷买手

南京房地产市场发展十余年,伴随房价上涨实现财富倍增的市民不在少数。

神级! 永远盯着潜力股

1996年开始炒股、1999年开始炒房的许雪儿是一名职业股市操盘手,也指导朋友买了不少房子,都实现了资产翻番。

她的买房理念很简单,自住需求选择适合居住的楼盘,投资

需求,选择新兴区域性板块里的潜力股。

她认为城中、河西房价目前已经达到一定高位,再上涨空间有限。相对远郊板块,有轨道交通抵达的区域,很值得关注。

意外! 买河西8年赚了3倍多

2005年在河西买房的张先生,切实感受到了规划的利好。“当时十运会结束,奥体板块有20多家楼盘,像万科、万达、中海、顺驰、栖霞、朗诗、银城等很多大牌,当时想着离奥体中心更近些,就选择了银城西堤国际。”

他回忆说,“第一次开盘,记得当时是五一,我买的是130平米的户型,单价5500元,整套房子算下来不到73万。现在二手房大概涨到2万4了吧,总房价涨了3倍多,这也是我当时没想到的。”

悠哉! 要清静不在乎增值

刘小姐于2011年买的保利罗兰香谷,她更看重仙林的氛围。“虽然房价没涨多少,但是我很享受仙林的清静。我们小区很多业主是仙林大学城的老师、天文台工作者,整体素质比较高。而且旁边大学很多,有图书馆、食堂和运动场,比主城区的运动场便宜很

多。”
一个家住河定桥、在新街口上班的朋友不禁羡慕她,“每天要先往江宁大学城方向坐几站再重新折回新街口,因为这样才能找到座位。当年我怀孕的时候挤地铁都没有人让座,实在是太痛苦了。”

伤心! 说好的地铁呢

10年在板桥买房的孙小姐,以9000元/平米购得金地自在城一套精装两房。“当时就指着离主城最近,所以买了房,现在交通实在不方便。我在新街口上班,房子早交付了,但是我仍然在主城租房子住,金地的房子以1500元的价格租出去了。”孙小姐说,

“虽然小区内也有班车直达地铁站,但是路上的时间也要将近一个小时,我只要晚一会赶不上班车早晨就肯定迟到了。买房前一直说8号线会通到板桥,现在怎么只到西善桥了?地铁不通,我只能考虑等房价涨了把房子卖掉了。”

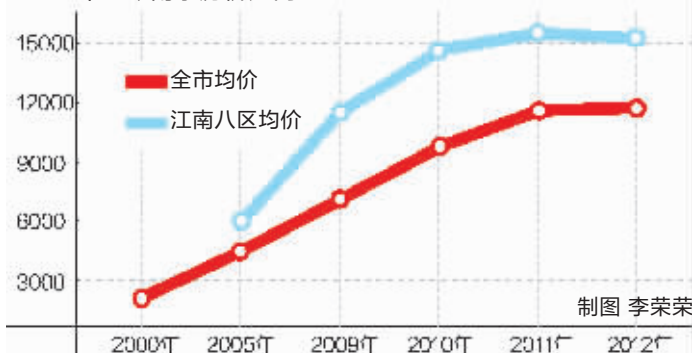
开心! 一月收回一平米

“2005年到中国工作,买了2000美元/平米的仁恒国际公寓,折合当时1:8的汇率,大概是16000元/平米。”詹姆斯可以算是“老外”在南京置业的先驱了,“那时候还比较荒凉。如今7年过

去了,地铁一二号线都已经开通,家乐福、苏果等商业配套也已经齐全,房子很好出租。月租金就达到15000元,相当于一个月能收回一平米的成本。”

现代快报记者 王欣 杨连双

2000年至今南京房价走向



2005年至今板块价格涨幅

