



## 南京中小户型房源阶段性告急 刚需大军很捉急

在城东工作，想买套刚需房结婚，最后却要跑到江北去住。市民余茂林没料到，他从今年5月份开始的这场购房之旅会这么“艰难坎坷”。而事实上，他的经历只是近期困惑着的刚需大军的一个缩影。

文/现代快报记者 王欣 肖岚

### 错位的置业 在徐庄上班却在江北买房

26岁的余茂林在徐庄软件园上班，目前在仙林租房住。出于工作方便考虑，他最中意的购房区域是仙林湖板块，车程近，环境好，有教育配套。然而，小余在看房过程中逐渐发现，仙林湖在售的房源看似不少，但若想将总房款控制在100万以内，就很难了。无论是保利罗兰春天，还是星叶枫情水岸，80多平方米的两房两厅总价都要110万上下，还一房难求；6月中旬星叶枫情水岸首次开盘，小余踌躇满志而去，结果在700人抢300多套房的情况下失望而归。

就在这时，准丈母娘提出考虑到将来同住的需求，最好买三房。小余只好放弃在仙林湖置业的打算，把目光转向传统刚需板块江宁。但令小余感到咋舌的是，江宁也有点高不可攀了：托乐嘉新房价已经涨至17000元/平米，高尔夫国际花园单价也涨到了14000元/平米，而且卖的都是109平方米以上的户型；地铁一号线南延线底站附近的保利梧桐语单价在承受范围内，但在售的都是137、141平米的大户型，目前并无刚需户型卖。

几番周折，余茂林最后决定选择江北，在旭日上城购入了一套111平米的三房，总价107万元，总算圆了自己的购房梦。然而，置业成功的欣喜下却藏着些许烦恼——以后每天从江北到城东上班，路上怎一个折腾了得。

### 尴尬的七月 刚需户型房源跑起了龙套

小余的“纠结”折射出了当下南京楼市供应的结构性缺失。网上房地产数据显示，目前南京楼市可售商品住宅套数为3.5万套左右，库存并不可观。在吃紧的供应量之下，刚需房更是抢手货。

在最典型的刚需板块江北，大华锦绣华城和威

尼斯水城目前都缺乏90平方米以下的房源，苏宁天润城和新城香溢紫郡等推出的小户型很快一售而空；城北板块近半年来则一直处于“房荒”状态，除边城世家、中电颐和家园有少量房源供应，世茂外滩新城、大发燕澜湾、江雁依山郡等楼盘或是只剩尾房，或是后续房源尚未跟上；江宁板块的楼盘则纷纷走改善路线，天正天御溪岸、雅居乐藏龙御景、中航樾府现在销售的都是改善型房源。

综合来看，本月积极推广蓄客的主要是世茂君望墅、朗诗保利麓院、保利紫荆公馆、雅居乐长乐渡等高端改善楼盘，以及碧桂园凤凰城、天正理想城、东方万汇城、海峡云谷等投资型楼盘。

### 稍微等一等 品牌好房快马加鞭赶上市

不过，想买刚需房的市民也不要太着急，楼市补仓是早晚的事。其中，江北板块，朗诗未来街区预计近期将开盘推出多层洋房，主力户型为63平方米的一房和82、84平方米的三房，威尼斯水城预计将于9月开盘推出13街区，户型面积以小户型为主；江宁板块，知名老盘武夷绿洲五期房源即将上市，朗诗玲珑屿、新城玖珑湖、保利中央公园三大新盘都在下半年上市，成为江宁刚需供应的三大主力；城东板块，中海国际社区一期将推出80—143平方米的多种户型，同区域的启迪方洲也是体量较大的新盘，二者将一起为城东刚需房补货。

业内人士分析，过去半年市场行情火热，刚需房源去化迅猛，很多主力楼盘目前剩下的都是大户型。虽然很多楼盘都在加紧赶工，但离达到预售条件还有距离，阶段性房源缺失在所难免。另一方面，很多新盘本来就是计划在金九银十上市，所以可能要买房人等一等。不过买房人也要考虑到，目前市场形势较好，如果行情不出现大的变化，这些品牌新盘尤其是土地成本比较高的楼盘，价格未必“可爱”，买房人要根据自身的承受能力做充分考量。（文中人名为化名）

### 我是砖家

### 日赚1288元？ 小伙伴们别“呆”了

“100平米房，日赚1288元！”某社区网站的消息最近让不少人惊呼“我和我的小伙伴们都惊呆了”。网友纷纷表示，年前不买房，一年都白忙，家里正好有套房子，今天起不用工作了，一天赚1288元，一年就有几十万的收入，直接变身高富帅了！

### 质疑一 今年涨，不代表年年涨月月涨

近期房价涨得的确有些快，1288元是按南京平均房价加上同比涨幅12.3%的增速算出来的。但业内人士表示，市场行情千变万化，房价每隔几周、甚至几天都会波动，有涨就有跌，日涨1288元只算了一个巅峰时间的房价，炒作嫌疑更大，大肆的宣传还会引起市场恐慌，没有宣传的价值。且基于现阶段全国房价普涨，不排除接下来有更严厉更有效的政策出台。

### 质疑二 不同区，涨幅自然有高有低

据最新的统计数据，南京区域房单价最高可达3万多，鼓楼、建邺、玄武均价在2万5左右，栖霞、雨花、江宁均价在1.2万—1.5万元不等，浦口及高淳、溧水等均价在6000—9000之间。按照这样的均价底数，所算出来的“日赚多少”也不同。而二手房中涨幅最大的主要是学区房和一些位置特别好的房源。

### 质疑三 未把贷款利息支出算在其内

记者做了个抽样调查，现在南京商品房买卖交易中七八成需按揭。若按现行基准利率，一套100平米、单价15000元的房，按首付三成、等额本息法还款30年，单月支付利息达3755元。后市房价涨跌很难说，自己的房子涨幅能不能达到一天1288元的标准也不一定，但需要支付的利息是一分不会少。所以，假如你是按揭贷款买的房，那么日赚1288基本和你没啥关系。

### 编后

综上，加上国内二手房交易包含诸多交易环节税费，各类新出台的二手房上市交易限制，现在靠房子赚钱，很难达到理想情况的日赚1288元，更无法像美国那样依托不断上涨的房价，将房贷打包卖给投资者，实现房地产市场的“纸房子交易”，赚取利润。房子涨价对持房者来说，更确切的是“固定资产增值”。所以想靠一套100平米的房子直接步入高富帅生活的孩子们，还是洗洗睡吧！

文/马文煜