

# 楼市年底重回买方市场？

## 多家房企预判楼市下行，坐等新部署

### 买点·房企说

四季度才开局，南京的国庆楼市又迎开门红。未来一个月内楼市供应激增，延续了此前的狂热局面。然而，多名业内人士却预测四季度楼市将转淡，狂热褪尽，楼市或将重回以购房者为主导的买方市场。不少房企坚信，十八届三中全会之后，房地产行业将有全新的部署。

现代快报记者 肖文武 王欣



### 观察 热度还能维持两个月

“我们最近注意到了一些变化，虽然市场仍然火热，但供需关系已经在悄然改变，现在的局面，也许只能再维持两个月。”面对当下的市场格局，天正集团南京置业有限公司营销负责人鲁进作出了这样的预测。

南京房价已经连续15个月上涨，不到两年时间内全市新建商品住宅成交量则已经接近14万套。量价齐升格局下，刚需究竟还剩多大潜力？鲁进认为：“这一波行情持续了将近两年之久，而刚需的再造血能力其实是很弱的，这些已经完成置业的客户至少两年内不会再买新房，接下来的市场不可能再像之前那么狂热。”

在四季度之前，南京楼市的供应都处于偏紧的状态，去库存其实是市场主旋律，截至目前，南京楼市新建商品住宅库存量已经降至33000套。琥珀森林营销总监许志远认为，正是在偏紧的供应格局和不断上涨的房价预期下，造成了购房者的恐慌心理，为楼市热度火上浇油。但进入四季度，去年甚至今年拿地的不少项目都开始趁热推盘，供应量跟上以后，市场格局或将发生逆转，从卖方市场转化成购房者货比三家的买方市场。

有数据显示，今年前三季度，中国十大代表性房企的累计拿地金额为2447亿元，这一数字是去年同期的1.5倍。仅万科在今年3季度的拿地金额就已经超过300亿，保利、恒大紧随其后，都超过了150亿。

鲁进分析：“快速周转已经成为目前品牌房企的共识，拿地后9个月项目即可上市，这意味着，未来很长一段时间内，今年批量成交的土地将为市场的后续供应提供一定的保障。量价齐升的格局或许在两个月内就会发生变化。”

### 焦点 下月或迎政策拐点

不仅供求格局在变，政策层面也在暗流涌动。有财经评论人士认为，无论是针对高房价，还是金融风险的陡增，下个月，政策面应该会对房地产的走向作出回应。目前房地产业界普遍关注十八届三中全会，翘首等待调控的未来动作。连向来敢言的任志强先生也公开表示“此前不敢再预测房价”。

鲁进分析：“行政手腕一动用，消费者的信心也会随之发生转变，拐点有可能就此出现。我猜测政策对

市场产生大的影响可能是在今年底或明年初。”

业内人士分析，受政策影响，房地产市场最大的变局可能是出现高位盘整——涨幅放缓，市场热度消减。另有较为激进的观点认为，如果政府决意要为过度的房地产依赖“断奶”，那么房价甚至还有可能出现一定程度的回落。

目前较为普遍的猜测是，新政策或将在土地制度和财税机制改革上求突破。

### 预判 提防“高位盘整”风险

“今年南京整体房价走势已远远超过心理预期，大量的楼盘涨幅都超过10%，很多购房者其实都是在跟风买房，这是很不理性的现象。我觉得四季度可能会比较淡，不会持续这么火爆。”许志远对未来南京楼市作出了简要判断。

他还认为，未来银行的银根进一步收紧，很多购房者贷款受限，也将为买房制造很多阻力。他建议，需求不太迫切的购房者不妨等年后捕捉结构性的购房机遇，届时可能会

有一些楼盘闻风而动，出现打折降价。

而鲁进则认为，虽然未来市场热度会降低，政策风险也较大，但总体来看市场的变化应该都只属于“高位盘整”，“对刚需人群而言，‘买点’永远存在，关键只在于选择什么区位、什么品牌。四季度楼盘供应增加，刚需存在买房机遇。相反，投资性需求则可能存在一定风险，一旦出现长达两年的盘整期，可能就占不到便宜，建议谨慎考虑。”

### 热烈庆祝现代快报创刊14周年

金轮·星光名座 GOLDEN WHEEL STAR PLAZA

# 刚需大赢家 火爆九龙湖

### 3号线旺销房源二期 65年公寓持续热销

十月楼市火爆依旧，刚需不再等，九龙湖刚需地铁盘金轮星光名座，二期应市加推。新推房源系一期热销的65年产权时尚公寓，约60-80㎡的面积作为区域内稀缺的全能刚需户型，势必再一次掀起九龙湖的抢购风暴。据悉，本次加推的65年时尚公寓独此一幢，错过不再有。

### 三大限量精品再袭九龙湖

- 星光大道商业街旺铺 少量机会在售楼盘最后机会
- 4.8米挑高国际公寓 买一层享两层价格超值
- 65年产权时尚公寓 少量旺销房源 约60-80㎡户型 低总价中大平铺

**加推解渴刚需：**65年时尚公寓低总价享全能生活  
二期65年产权时尚公寓，约60㎡-80㎡全龄精装公寓，约70-70㎡两房，70-80㎡三房两厅，高层出租用。小户型总价约60万，与普通住宅同等品质。

**醇熟商业配套：**高性价比购物休闲购物

恪守九龙湖之心，北地铁3号线诚信大道站仅数分钟，即可换乘轻轨，畅享快捷升值第一梯队。自有1.3万㎡星光大道商业街与华润苏果百货、汇豪九洲商业等构筑生活街区。

**一线脉动全城：**地铁3号线通车即享价值飙升

地铁成为助推楼市发展的引擎，地铁沿线早已成为追捧、投资淘金的黄金区域。地铁3号线2014年通车的利好，让置业者尽享升值红利。

VIP 025 5223 2929 / 5222 8383

项目地址 / 江宁区秣陵街道诚信大道998号(地铁三号线诚信大道站旁)

开发商：金轮大地控股有限公司(香港联交所上市公司) 股票代码：1232.HK 开发商：南京翡翠金轮置业有限公司

