



即使错过了被称为最好买房时机的2008年,南京的房产投资客们也从没有让自己闲下来。

《金楼市》记者近期走访了一些当下最为热门的楼盘,终于捕捉到一些南京房产投资客的最新动向。

现代快报记者 葛九明



炒热新板块,分得一杯羹 资料图片

南京炒房客入场疑云调查—— 他们炒作了你的房

观察

团购门槛坐地涨2000元 圈内人士纷纷出手

最近,与启迪方洲空无一人的售楼处形成鲜明对比,中海国际社区售楼处异常忙碌。

周一下午两点多这样的“午睡时段”,中海国际社区售楼处仍聚集着20多组客户,现场销售人员告诉记者,目前蓄客数已经达到了2400多组。有趣的是,一个多月前该项目在新街口临时接待中心宣传的7000元抵27000元团购优惠,如今在售楼处的宣传牌上已经被改成了9000元抵27000元。问及为何提高了2000元,销售员很不耐烦:“这个很正常啊,因为蓄客很好,涨价了呗!”

此前,中海国际社区就曾透露首次开盘将一次性推出1363套房源,才个把月时间,2400多组的高蓄客量难免让人生疑,其中是否隐藏着一大批今年以来早已蠢蠢欲动的房产投资客呢?对于这一问题,该销售员只表示的确有一些投资客,但不愿再多说。记者随后向项目销售负责人进行求证,该负责人坦言,的确有包括地产媒体、开发企业、代理公司在内的许多圈内人前来投资。

记者随后证实,的确有许多圈内人已缴纳了定金。一位出手的某地产网络媒体南京公司负责人告诉记者,最终能否出手,主要看最终的开盘价格,如果单价在1.2万-1.3万元就几乎无风险,“现在地王频出,远至江北、江宁九龙湖的单价都已经很高了,而这个项目邻近的有轨电车明年就能通车,且对接马群地铁站,加上中海的品牌效应,投资没问题。”

在三大热盘同时交诚意金 “买到哪个都是赚”

事实上,这已经不是记者今年第一次听到有关南京房产投资客的新闻了。上一次,他们的出手地点在仙林湖。

三个多月前,保利罗兰春天夜晚突击开盘,232套房源当晚售出7成多,第二天,栖霞枫情水岸如期开盘,320套左右的房源引来近2000人争抢,当天销售超9成。而日前记者再次现场探访时,虽然两个项目开盘后均有不同数量的加推,目前均已无房在售。

一位熟悉两个项目的某地产销售代理公司相关负责人告诉记者,开盘时曾调查发现,有一部分买房人分别在保利罗兰春天、栖霞枫情水岸及江北的朗诗未来街区交了诚意金,这些买房人名下均有多套房产,其中有人直言:“三个项目的升值空间都不错,但都非常抢手,所以无论能买到哪个楼盘都是赚的。”

记者随后向保利罗兰春天和栖霞枫情水岸的销售负责人进行了求证,两位销售负责人均表示会有一些投资客,但数量很少,主要看中这里的优质学区资源,可以投资兼自住。同时,每个楼盘的销售员都会跟记者透露万达广场目前正在洽谈进驻的消息。

当然,已经交付首批6栋房源的万科金色领域的升值故事也在仙林湖板块不断发酵,2011年11月,如今已经交付的1-6栋房源开盘,精装房源价格为9900元/平米,而近期记者从附近的我爱我家等二手房门店了解,这部分房源的成交价已经高达1.6万元/平米。

分析

名企托起新兴板块有先例 板桥、仙林湖就是参照

麒麟科技园板块的首个品牌楼盘中海国际社区未开先热,暴露出了部分南京房产投资客的最新动向,但也让人重新审视起这股投资全新板块风潮的危与机:这种由品牌开发商几乎从零开始开发的全新板块,其首批楼盘真值得投资吗?

先看两个相近的案例。

2007年8月,当地以楼面价2185元/平米的历史高价拿下金地自在城所在地块时,板桥新城还是许多人眼中的穷乡僻壤,2009年底开盘之初销售单价为9000元/平米左右,三年过去,如今其普通公寓的二手房实际成交均价为1.2万元/平米。今年8月富力地产经过59轮争夺拿下板桥新城七期地块,楼面价高达5459元/平方米,较之金地自在城地块上涨了149%,同时,板块内也聚齐了金地、朗诗、金地、富力等品牌开发企业。

仙林湖同样如此,2011年之前,仙林湖板块从未进入南京买房人的视野,直到当年下半年保利罗兰香谷和万科金色领域相继开盘,尤其是万科金色领域以9900元/平米的折后均价开盘,南京的房产投资客闻风而动。日前记者从万科金色领域附近我爱我家等二手房中介门店了解到,首批已交付的6栋共200多套房源中,投资客占比为5成,入住率仅为6%,当记者反问数据何以如此精确时,其工作人员表示这些都是他们对200多位业主一一电话询问确认过的。当然,这里同样名企云集,仅两年时间,万科、保利、金地、栖霞、高科等已齐聚仙林湖。

预测

前9个月涨价盘占比近9成 城中5万、河西3.5万、江宁2万?

针对年中以来南京房产投资客的纷纷出手,南京林业大学社会学系主任孟祥远分析,2010年严厉调控以来,南京的房产投资客很大程度上被清场了,但此后政策再无加码,市场的适应性不断增强,房产投资客又开始陆续入场。只是现在较好的投资标的越来越少,因此才有了像中海国际社区这种由开发商让渡出利润空间的低价楼盘格外受到关注。而从板桥新城到仙林湖,再到如今的麒麟科技园板块,也证明这种由品牌房企对新兴板块的推动作用不容忽视,除麒麟科技园外,珠江镇板块、雄州六合板块同样值得投资客关注。南京中原地产研究中心总监张君坦言,其实很多大盘、品牌盘的一期多数都是给投资客买的,“这批投资客会炒高房价,预计明年后年会有个新格局,甚至可能出现城中5万、河西3.5万、江宁2万的房价格局。”

值得注意的是,吸引南京房产投资客出手的另一个重要原因在于普通向好的整体行情,南京中原地产研究中心就向记者提供了一份其重点监测的全市58家楼盘今年1-9月份的成交均价统计,这份中原地产DRC监测数据显示,58家楼盘中,仅有8家楼盘的成交均价出现小幅下跌,其余50家楼盘均出现了1000元/平米上下的价格上涨,上涨楼盘占比达到86%,涨幅最高的前三家楼盘分别为富力城、金浦名城世家、五矿九玺台,分别上涨了7336元/平米、4832元/平米和2713元/平米。

新闻眼

王健林登顶2013福布斯 中国富豪榜 过半房地产富豪 跌出十强

10月16日,2013福布斯中国富豪榜公布,房地产行业,万达集团王健林以860亿元的净资产登顶榜首,同样入围前十强的还有碧桂园集团的杨惠妍,净资产439.2亿元。

对比2012福布斯中国富豪榜,王健林从去年榜单第三名504亿的身家实现了爆发式的财富聚集。而杨惠妍也从榜单第九名277.2亿元的身家跻身到如今榜单第七名的位置。不过,包括吴亚军夫妇、许家印、许荣茂在内的三大房地产企业家都跌出了2013福布斯中国富豪榜前十强。对比去年的榜单十强,房地产富豪从占据半壁江山缩减为仅

余2席之地。

福布斯中文版总编周健工昨天接受金楼市记者采访时表示,这一结果真实反映了当前中国房地产行业的现状,“如果按照传统方式来运作,中国房地产行业的增长速度是在减缓的”。

他分析称,王健林之所以能够以地产大亨的身份登顶,与其在房地产行业上的理念创新不无相关。事实上,从传统的城市综合体模式,到如今的文化产业延伸,周健工认为万达所有的文化产业链都没有脱离地产,而是和房地产共同发挥协同效应,并进一步

促进了房地产的快速成长。同样,周健工认为,杨惠妍能固守榜单前十的位置也与碧桂园在海外扩张的新开拓理念不无相关。

在周健工看来,房地产行业正在发生很大的变化,依靠简单开发的模式,企业的成长只会越来越缓慢,只有不断改变方式和运用新的开发理念才能保持持续增长。

“属于房地产的时代已经过去了。”不过周健工承认房地产仍然会是不错的行业,只是不再是暴利的行业,“在很长时间内房地产长行业仍然会是中国富豪的最大来源。”

现代快报记者 杜磊