



2013年南京商品住宅板块活跃度指示图 数据来源：克而瑞信息集团(南京)

这是对2013南京楼市一次全新且大胆的年终盘点。
在这里,读者们看不到枯燥无味的房企排名、看不到笼统粗糙的板块分析、看不到言之无物的后市判断……
此次携手国内一线地产研究机构——克而瑞信息集团,《金楼市》希望带给买房人一份他们更感兴趣且更有价值的置业指南。
细分至25大板块的条分缕析、全市各板块活跃度的全城首发、综合多项评估指标后的机构荐盘……
在这份筹备已久、专注服务于买房人的置业导购手册里,《金楼市》只回答买房人最感兴趣的问题。
现代快报记者 葛九明 胡海强

十大板块太笼统 25个细化置业坐标浮出水面

可是,为什么要细分至25大板块呢?
“原十大板块划分比较笼统。随着南京房地产市场的多元化发展,在表现同区域项目的竞争属性上越来越不具备代表性。比如江宁板块地域面积较大,靠近机场位置的秣陵—禄口板块的项目属性和百家湖板块的项目属性差别就很大。随着类似片区发展越来越成熟,区域特点越来越明显,我们必须细化加以分析比较。”南京克而瑞信息集团分析师杨洋解释称。
举个例子,江宁大学城房价约为12000元/m²,而将军山沿线房价达到18000元/m²,同为传统的江宁板块,两片区均价相差6000元/m²。这样的板块均价缺乏购房指导意义。因此,传统的南京楼市十大板块的一刀切已经过去。

在《金楼市》看来,这样的细分还具有两个极为重要的现实意义。
首先,南京市于今年年初进行区划调整,对白下、秦淮、鼓楼、下关实行“四区并二”,高淳、溧水则“两县升区”,南京市官方发言人援引江宁撤县建区和江北四区县并二的成功经验,提出区划调整即将带来的加快城市化进程、优化资源配置等众多利好。随后,区划调整的红利正在以另一种方式在南京楼市中发酵。比如下关并入鼓楼的消息一出,就有不少下关二手房房主坐地涨价;随着区属版图图的陡然扩大,原下关众楼盘早早地将均价看到了2万元/平米;其实,引入鼓楼优质学区资源的说法却一直没有时间表。因此,大板块常常只能停留在概念上。

其次,作为改写城市地理的中坚力量,开发商们在近两年创造了大量的地理新名词——仙林东、龙江西、奥南、大河西……而在这些十分模糊的地理名词之下,往往是现实中巨大的空间距离,其模糊性给许多买房人的置业决策平添了许多困扰。因此,在此次年终盘点的板块解读中,一大批楼盘的真实地理位置将参照专业研究方法进行严格细化分析。

真热门有价有市 25个微板块活跃度全城首发

“通过中国城市住房288指数报告可以看出,南京作为华东重要省会城市,商品房成交价格已经连续18个月保持上涨,截至统计时间(2012年12月15日~2013年12月15日),今年全市整体涨幅已达20.91%。面对火爆的住宅市场,我们从地域上将全市分为了城东北片、河西南片、仙西北片、九龙湖—科学园、汤山—麒麟等25个更具自身特点的小型板块。”分析师杨洋介绍说。
相比以往笼统的十大板块,25个微板块的细分无疑能够帮助买房人迅速找准置业坐标。但在《金楼市》看来,从买房人实际参考运用价值上来看,25个小型板块的划分显然还是不够的。因此,我们以一份颇具新意的全市板块活跃度指示图来做更多的提示。依据这份板块活跃度指示图,9大重点板块和116个其他板块可以很快被梳理出来。

“9+116的板块分布是依据各板块统计时间段内的供应面积、成交面积及成交均价构成的板块活跃度波点图来判断的。在由三个要素构成的波点图中添加‘发展趋势直线’,在该直线斜率增减5%的范围内的板块属于重点板块。每个波点根据三个要素的变化而变化,体现了受监测时间段内整体板块的市场容量和未来一段时间内一定程度上的发展潜力。”杨洋介绍说。

由此,一个有价有市的真实热门板块得以出炉,而这对于买房人而言无疑是一个重要的置业参考。在这份全市板块活跃度指示图上不难看出,位于“两江”片区的桥北—泰山、大厂—六合、九龙湖—科学园、禄口—秣陵等四大板块形成以刚需产品为主力代表的活跃板块,而仙西北片、河西中北片形成以改善型产品为主力代表的活跃板块。值得关注的是,高淳、溧水板块的发展势头也较为迅速。

微板块分化加剧 四板块以超20%房价涨幅领跑全城

以房价为例,记者注意到,在25个微板块中,有一些板块的价格变化比较令人困惑,比如涨幅幅度较为夸张的城南新城、九龙湖—科学园、汤山—麒麟、尧化门及开发区,这四大板块的年涨幅均在20%以上,比如城南新城的全年涨幅竟然高达45.3%,印象中较为沉寂的尧化门及开发区板块的全年涨幅竟也达到了28.5%,这又有怎样的背后原因?

对此,杨洋向记者解释表示,城南新城的原有基础较差,而在几大品牌开发商的合力推动下价格出现迅速提升,以板块内的金地自在城为例,年初其单价为9000~10000元/平米,而其目前的洋房单价已经高达1.6万元/平米。汤山—麒麟、尧化门板块则都位于主城边上,原来区域开发强度很小,价格本身较低,随着今年开发强度的加大,配套的完善,价格出现了第一轮的上漲,因为价格基数低,所以单价即使仅提高1000~2000元,上涨幅度也比较大。

比高涨幅可能更让人吃惊的是还有一些房价下跌板块。比如禄口—秣陵板块全年跌幅竟高达27%。此外,高淳、红山及以上、城东南片、城中、城东北片等板块也均出现了小幅下跌。在集体繁荣的南京楼市中,为何仍有这样一些板块出现下跌情况呢?尤其是公认为刚需大热的禄口—秣陵板块、改善追逐的河西南片,价格为何意外地不够坚挺呢?

对此,杨洋分析表示,红山及以上区域环境在主城区中环境较差,同时没有规划利好出台,区域内缺少标杆项目带动房价上升。禄口—秣陵只是略微下浮,随着供应量的上升,竞争的激烈,价格依然保持平稳,不能说不够坚挺。

独家发布 微板块房价手册

现代快报《金楼市》与克而瑞信息集团(南京)联袂推出

1 20.91%的南京房价 年均涨幅从何而来?

根据国家统计局发布的70个大中城市房价数据显示,今年11月份,南京新建商品住宅价格同比上涨15.8%。而易居克而瑞的这份数据显示,2012年12月15日至2013年12月15日,全市房价整体涨幅已达20.91%。在样本的选择和统计的口径上,两种统计具体有什么差别?

杨洋:一方面是统计时间段的区别,本次板块分析数据的时间段为2012年12月15日至2013年12月15日,其涨幅起止月份采用了2012年11月商品房交易数据为比较背景;另一方面,根据《70个大中城市住宅销售价格变动情况》的解释说明,国家统计局调查的方

法是“新建住宅销售价格、面积、金额等资料直接采用当地房地产管理部门的网签数据”。而我们所采用的288指数,则是站在行业及市场的宏观角度,对建立在全国288个地级市房地产市场数据基础上,采用类似重复交易法和特征价格指数模型方法进行测算。

2 谁是机构重点推荐 2014潜力板块?

买房人最终关心的还是一些实用性问题,比如结合板块的活跃度和价格变化幅度,究竟是哪些板块更值得购买?

杨洋:首先给大家推荐一个公式:较高的板块活跃度+较为平稳且一直处于上升通道的板块价格+拥有更多的推荐。比较符合这样特点的板块为九龙湖—科学园板块和汤山—麒麟板块。

比较来看,江北整体受轨道交通建设减慢的不利因素阻碍使其近期预期减弱;仙东板块在四大利好(学区、基建、地铁、品牌)因素已被充分利用后,持续上升空间有限;河西将会通过青

奥会展示出其基础建设的板块优势,但本身需要消化的商业类产品较多,人口密度较低,但其住宅产品的价值已体现不少,长期潜力较为看好;江宁板块面积过大,整体飞跃的可能性不大。

通过细化分析,占据地理优势、自身商业配套能级较高、人口密度大对商品住宅市场能够进行很好的支撑的九龙湖—科学园板块和汤山—麒麟板块发展潜力巨大。

3 2014年各板块 量价走势将如何?

能否简要地叙述分析下,2014年有哪些板块值得重点关注,关注理由何在?当然,还有明年全市整体成交量和价格走势预测分析。

杨洋:我们认为,2014年全市整体商品住宅的成交量走势将会趋于平缓。调控频次将会减少,保障房建设力度将会加大;2013年透支了部分2014年的需求,供求比紧张的关系将缓解。

具体而言:江北的桥北地区受制于地铁3号线通车延迟,目前二手房价已跌回9字头,明年价格上涨因素仍然不够强劲。江浦地区受益于10号线通车及规划利好,价格有较大的上涨空间。江宁板块由于可开发用地的减少,且板块

内差异化程度较大,在三山板块和九龙湖板块内可能会加速上涨。禄口、秣陵、麒麟板块将继续成为刚需阵地。仙林板块以其独特的资源型细分市场,价格将会有其独特的优势而稳中有升。城北板块由于其地王的影响,商品住宅会有较大的涨幅,但受制于交通和环境等因素,部分项目可能有价无市。城南板块作为南京主城的价格洼地,在南京南部新城的规划下,以万科九都荟为开始,将会有非常大的涨幅。