

一千人眼中 一千个哈姆雷特

快跑说

在控制季度房价前提下“快跑”

南京红太阳房地产开发有限公司副总经理 沈仑

从今年3月来看，同比成交量的确出现了一定幅度的下滑，但是我认为其原因主要还是应归结于整体市场供应量没有跟上，而主管部门对于房价的控制严格，导致不少楼盘没有在3月领到销许，从而出现了成交量的缩水。但随月份上市量的增加，最终的成交量将逐渐攀升。具体到本公司，旭日上城的主力，从推售节奏上看，今年将保持每个月1—2栋的推盘量，从定价策略的房价调控指标最近也已出炉，即参照人均可支配收入、按季度控制，因上城在定价上也将保持稳健。从整体货币供应量上看，无论是开发贷还是按揭贷的确都有一定收缩，这对中小开发企业的资金链无疑是个考验，但与全市十多家银行均有战略合作，因此并不存在这样的担心。

今年房价涨幅想超10%很难

戴德梁行房地产资讯有限公司杭州及南京公司总经理 汤耀光

房价走势的一个重要判断指标还是供应量，如果后市出现大量供应，就不能排除房价会下调。但即使出现下调也只是小幅调整，不可能出现房价大跌。对于今年南京房价涨幅，我的预判是一个缓慢上涨的过程，出现10%以上的较大涨幅会比较困难。信贷环境方面，我们最近都在等待第一季度GDP指标，如果GDP破七且经济下行趋势不变的话，整体的资金面方面就有可能出现松动，存款准备金率有可能会放松，从而导致更多的钱流入市场。至于开发商在今年的营销策略，我在杭州了解的情况是，相当一部分开发商选择了快跑，尽快回笼现金流，因为今年成交量较去年不可能出现较大涨幅，因此，为避免最激烈的竞争、获取尽可能多的市场份额，包括南京在内的许多开发商都会选择快跑。

松动说

南京房价年底或松动

中国指数研究院南京公司总经理 曹旭东

一季度国内大经济环境低迷，整个房地产市场自然不能例外，一季度全国28个大城市商品房成交量同比大幅下跌。其中北京下跌50%，南京下跌28%。在刚过去的3月，南京楼市并未迎来“金三”，商品房成交量5000多套，较去年同期的8000多套逊色不少。不过南京楼市整体还属于“供不应求”，土地供应不是很充足，3万多套的存量，按照月均8000套的成交速度，大概4个月就能卖完。因此，今年上半年南京楼市仍会稳中上涨。下半年，若大经济环境持续低迷，且信贷政策不放松，刚需人群按揭贷款和企业开发贷下款难，都将影响到楼市的成交量，资金链的紧张将催生房企降价跑量，预计这个节点会出现在年底。因此，建议投资性购房人群今年买房需慎重。

内在美

品质是真金白银造出来的

升龙集团南京区域公司常务副总裁 伍楠

今年的南京楼市在全国范围内看起来是比较好的，市场环境比较健康。南京现有库存只够卖四个月的，需求量仍十分旺盛，供需比较平衡。刚需市场会依旧火爆，但改善型房源会有一些压力。2014年升龙地产旗下的三大产品都会亮相。其中，升龙公园道与升龙天汇均是高端住宅产品，而升龙汇金中心则是百万方城市综合体，今年南京的销售目标是60个亿。升龙会给业主营造良好的生活氛围，品质是真金白银造出来的，在设计、建造与材料选择上都会有所体现。

分化说

不同项目不同产品 定位分化

南京万科置业有限公司总经理 付凯

今年楼市总结的核心词是分化：有别于去年全国山河一片红的状态，今年全国各城市开始出现分化，南京市场中不同项目也开始出现分化，同一项目中不同定位的产品表现也出现分化。从我们自己的监测来看，南京近期市场存销比有所上升，整体存量目前仍属于一个供求平衡的状态。今年南京有大量的新项目入市，客户的选择面更宽，对产品的要求也更高了。南京万科会有三个新项目在年内亮相，分别是南站板块的龙西项目、溧水的万科城项目、安品街项目，其中两个项目以中小户型为主。只有切实符合客户需求的产品才能赢得市场，也期待大家对我们项目的多加关注。

对南京楼市 应持谨慎的乐观

金地集团南京公司助理总经理 刘婷

目前涨跌的情况全国各个城市都在发生，从南京本身来说，我个人观点是谨慎的乐观。一方面，从目前市场来看，南京的库存量还是比较低的，虽然近期会迎来一个上市量，但估计到3月底之前，库存量不会超过4万套，供需情况比较健康；另一方面，随着城镇化发展以及宁镇扬一体化发展，南京的人口增速也在迅速增加，加上青奥建设等，都在不断加速南京这座城市的发展和商品房的需求。

不过，目前个人按揭贷与企业开发贷的紧缩将会对中小房企造成影响，大的品牌公司因为资金比较宽松，受到的影响相对要少。金地集团目前在南京的两个项目中，自在城已接近尾声，湖城艺境正在发力，产品的刚需定位符合市场大势，土地拓展将成为金地集团今年的重要任务。

无拐点说

南京楼市不会出现拐点

南京荣盛置业副总经理 唐登洋

南京楼市不会出现拐点！”据他分析，目前整个南京市场商品房储备不够，才3万多的量还达不到出现拐点的条件，加之整个市场的产能不会对市场有太大的影响，但是高端改善产品的价格不断攀升，可出现一些价格波动。

我认为，青奥会也不会对整个南京市场产生重大的影响，可能会在范围内有一些个别的影响，但是对于整个市场的走向不会有太大的影响。唐登洋说。对于目前很多房企争地抢地，纷纷大面积囤地的现象，他表示，荣盛地产将不会盲目地争抢土地，只会拿能够稳步提升。

外界所传有点夸大其词

世联行首席分析师 吴志辉

经过世联的一线调研，楼市“拐点论”不靠谱，杭州只有两个楼盘出现降价，降价的幅度也没有外界说得那么大，降价主要还是部分小开发商的信托到期所致。“小开发商如果无法保证销量的话，就一定会产生短期‘库存’压力，出现个别楼盘降价就在情理之中。”吴志辉表示，而对于兴业银行的停贷，吴志辉认为其只是停了夹层贷和供应链融资，符合银监会此前的一些政策要求，而且只是总量控制，没有全面停止。

吴志辉依然看好南京楼市，但需要注意，未来的区域房价应该也会分化，核心区域和远郊的价差应该扩大才对，但整体性的“崩盘”现象不存在。

做好做细产品是关键

高科置业营销总监 夏小虎

虽然各个楼盘表现不一致，但从供求关系与市场反应上来看，南京楼市的表现还算稳健。4月楼市将加大供给，对于供需双方都是好事情，客户的选择面更广，开发商也能多卖房。个人按揭贷款方面，银行放款速度、额度上会变缓、变小，不过紧缩情况一直都有，银行放款的额度还是有的，不会构成太大的影响。

对于开发商而言，考虑到市场中的不确定因素太多，比如政策与银行方面的变数很大，应该更多地考虑到产品，做好、做细产品，让客户有良好的选择，并不惧怕对比。