

# 楼市限购 南宁率先松绑,江苏呢?

业内人士分析:南京不太可能,但无锡常州等地可能性较大

在多地楼市的寒风阵阵中,终于有城市率先站出来调整楼市政策。昨天,广西南宁宣布,北部湾经济区内的其他5个城市户籍家庭,也可以参照南宁户籍购房。这是2011年我国各大城市相继出台限购令后,第一个为限购令松绑的城市。目前,江苏有4个城市同样执行住房限购政策,不少人关心,江苏的4个城市会跟进松绑吗?

实习生 王蓉 现代快报记者 马乐乐

## 南宁:打响松绑限购第一枪

从2012年以来,楼市分化越发明显,一二线大城市的坚挺和三四线城市的低迷所形成的反差,在今年年初已出现“冰与火”的局面。近来,在杭州、常州等多地楼市价格松动的背景下,一些城市出现了“取消限购”、“救市”的传言,但都未能证实,南宁成为第一个站出来改变限购令的城市。

南宁市房管局发文称:从2014年4月25日起,广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房。而按照原先的限购政策,这些城市的家庭并不具备在南宁购房的资格,这样一来可以在南宁购房的人口增加了许多。

与此同时,有媒体报道称,天津滨海新区将实施差别化限购政策,只要滨海范围内无房,即可在新区购房——这也被视为变相松绑限购令。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,从天津、南宁两地限购政策调整特征来看,两者均是从业务的角度来判定是否限购。南宁通过限购政策的调整,基本上是整个北部湾经济圈都纳入了南宁市的房地产市场需求范围,有利于强化南宁在北部湾经济圈房地产市场核心地位;而天津则着重滨海新区的发展,尤其是当前滨海新区有可能还承载着天津自贸区的使命,政策面应该会给予滨海新区更多的支持。

## 南京与无锡,楼市冰火两重天

南宁打响松绑限购的第一枪,对其他地方特别是江苏有何影响?

据了解,目前江苏有4个城市执行住房限购令:南京、苏州、无锡、徐州。而专业人士指出,江苏的4个城市楼市情况相差较大,并不能“一刀切”。

作为二线城市龙头,南京房价已经连续上涨20个月。现代快报记者发现,今年南京已成交新房2.1万多套,而库存为3.7万多套——相当于现有库存只够卖7个多月。

权威部门释放的信息显示,整个江苏只有南京楼市最火,而除了南京之外的其他城市,按照现有卖房速度,库存都要卖上1—2年。

在执行限购的4个城市中,楼市情况最“危急”的当数无锡。有资料显示,目前无锡楼市的住宅库存达到880多万平方米,以现有销售速度看要卖上2年左右。“执行限购3年多来,无锡的房价是下跌的。”当地一家房产网站资讯负责人介绍说,不少大牌房企在无锡卖房都很“痛苦”,降价打折是常有的事。

据了解,就在这个月无锡调整了购房落户政策,从原先的70平方米下调到60平方米,这被视为对楼市某种程度的暗示。而最近还有传言称,无锡将对144平方米以上的大户型取消限购,不过这个传言暂未得到证实。

### 分析

#### 南京不太可能跟进 无锡常州或出政策

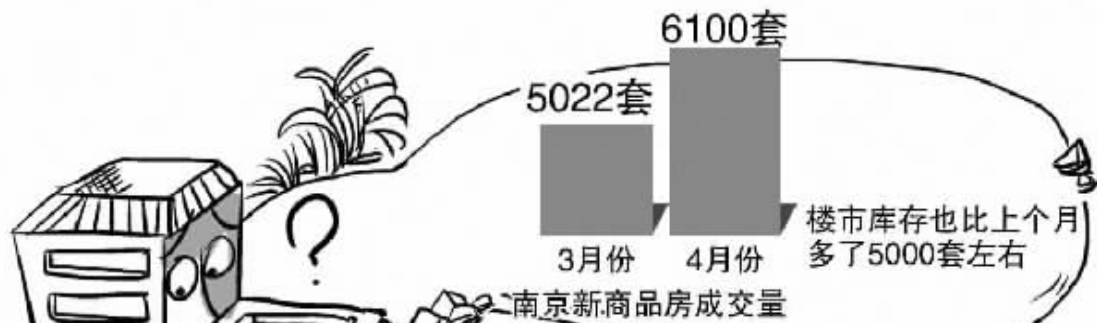
同策咨询研究部总监张宏伟认为,按照今年“双向调控”思路,在市场成交量走低的市场背景下,对于库存量偏大的城市或区域,不排除地方性一些“微调”的政策出台。在接下来一段时间内,预计将有一批类似于天津、南宁的二三线城市也会出台定向放松限购的相关措施。

“与其他城市不同,南京不具备救市的条件。而无锡、常州等江苏其他城市,出台相应的宽松政策可能性较大。”南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,“双向调控”要求各地根据城市的市场表现决定政策导向,因此一切要以当地城市实际为中心,城市之间没有可比性,不能以其他城市来简单推导南京等城市。他认为,即使发生调整的城市,更多是在落户、税费补贴等方面做文章。

#### 房地产蓝皮书称: 限购限贷将延续

昨天中国社会科学院城市发展与环境研究所和社会科学文献出版社共同发布“房地产蓝皮书”——《中国房地产发展报告No.11(2014)》,预计2014年房地产市场交易量仍可能与上年基本持平,甚至略有增长,房价可能保持小幅增长,但城市之间、地区之间市场分化将加剧。

蓝皮书指出,经历近几年快速增长,房地产市场矛盾进一步累积,2014年调控难度进一步增大,预期房地产调控方向将围绕居住城镇化这一主题展开。首先房地产领域税费优化改革有望推进,过量住房持有税有望在重点城市开征;二是特大城市特别是超大城市限购限贷政策将延续;三是城市土地供应制度可能有较大调整;四是保障性住房供应有望多元化、常态化。



### 卖得咋样

## 4月南京楼市成交超6100套 比3月多了两成

如同一位慢热型选手,南京楼市在“金三银四”的后期终于发力。到昨天傍晚为止,4月份南京新商品房成交量已经突破了6100套,这样4月份楼市的成交量较3月增幅超20%。而在开发商忙跑量的同时,楼市库存也比上个月多了5000套左右,在此背景下不少楼盘都在开盘中给予了不小的优惠,涨价幅度似有所放缓。

### 4月卖房比3月多20%以上

在常州、杭州等地楼盘降价的风声鹤唳中,南京楼市度过了“低调平稳”的3月,5022套成交量虽然与去年同期无法相提并论,但也谈不上冷。4月份的楼市开始抖擞精神,开发商的各种营销活动和开盘重出江湖,市场热度持续攀升,上周竟有多达18家楼盘推出新房源。

网上房地产显示,到昨天傍晚为止,南京楼市4月份新房认购量超过7000套,成交量超过6100套。去年4月份受到“国五条”余热的影响,楼市成交量高达7984套,很明显今年4月与之无法相比,但环比来看仍然比3月份多了20%以上。

### 刚需楼盘是成交主力

刚需楼盘依然是楼市成交的主力。从销售套数排行看,排名前十的楼盘中,六合区和浦口区分别有3个楼盘上榜。六合区的石林中心城4月份卖出近400套位居第一,荣盛文承苑和荣盛龙湖半岛也跻身前十。浦口区的东方万汇城和艾菲国际销量也超过了300套,排名第二第三,朗诗未来街区卖出276套位居第五。

但在4月份的下半个月,多家改善型楼盘也发力。河西南部的海峡城和五矿崇文金城两家楼盘同一天开盘抢客,总共卖出了超过500套房。城北的常发广场100多

套办公房源开盘被抢光,中海凤凰熙岸推出的小户型酒店式公寓也吸引了大量投资者的出手,200多套销量是近来商业性质房源中销量最高的。

### 库存加大,房价涨幅放缓

值得注意的是,伴随着楼市在4月份的升温,库存量也快速攀升。3月份还徘徊在3.2万—3.3万套的库存,在4月底已经攀升到3.7万—3.8万套的区间。

现代快报记者注意到,楼盘高调开盘大多由于“心中有数”,而也有一些楼盘底气不足,在领到销售许可证之后,暂缓开盘步伐或者开盘后销售不尽如人意,导致楼市库存快速增加。“虽然低于4万套的库存,仍然属于供求关系偏紧的区间,但是我们也要发现,伴随着库存的增加,不少楼盘涨价幅度在减弱。”南京一家地产研究机构人士表示。

以近期开盘的多家楼盘为例,超过销售5%的优惠幅度不少,甚至出现了9%的折扣。“折扣大的背后,有开发商故意将申报价格报高的因素,让价格高高抬起再慢慢落下,造成优惠幅度大的假象;但同时也有开发商希望趁市场好跑总量的因素。”这位人士表示,4月份总体上仍然是涨价楼盘的天下,但具体到个盘,涨幅似乎较之前有所放缓。

实习生 王蓉 现代快报记者 马乐乐

### 价格走势

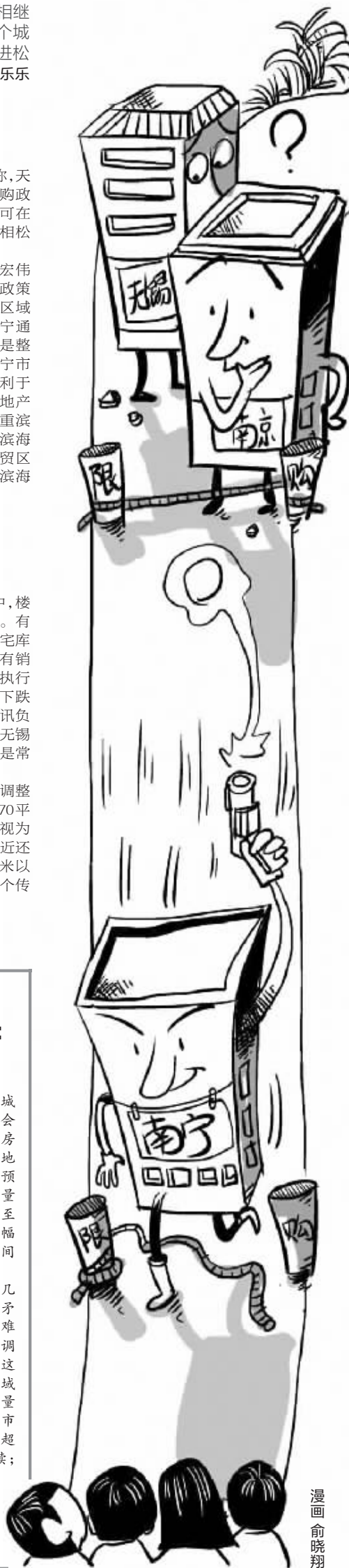
## 86名专家 6人看跌江苏二季度房价

昨天,江苏省物价局发布了2014年二季度居民消费价格预期调查报告。

86位专家学者中,预计二季度商品房价格上涨的44人,占比51.16%,延续了自一季度开始的下跌态势,看涨的比重成为近一年半以来的最低值。分析认为,认为房价会涨的人开始减少,但比重依然超过五成,说明半数以上的人认为房价稳中有升。

不过,今年以来,杭州、常州等地陆续出现房价下降的案例,这也影响了专家学者们对房价的判断,看跌房价的有6人,比重达到6.98%,尽管并不算高,但是这个比重已经成为自从2012年四季度以来的最高值,说明人们对房价下降的预期缓和增加。

实习生 余娇娇 现代快报记者 张瑜



漫画 俞晓翔