

# 南京限购“松绑”的 三大猜想



话题

互动电话:84783628

## 下半年房价 将持续探底?

6月底,南京楼市掀起一波打折促销风潮,彼时有观点认为,6月就是南京房价的谷底。然而,进入7月南京楼市打折促销大潮却愈演愈烈。“零首付”阵容扩大、特价房“1万抵××万”“1万抵××折”不断挑逗购房者的神经,有楼盘甚至欲五折卖房。部分房价坚挺的楼盘也开始用特价房揽客。现代快报记者走访发现,业界对南京楼市下半年走势普遍悲观,一个广泛被认可的观点是:南京房价将继续探底,2008年的楼市低迷或将在2014年重演。

### 房企称6月是房价谷底 结果7月有楼盘打折更猛

6月,保利零首付、中海海啸促销掀起南京楼市促销打折风潮,银亿东城房价8字头起售、新城玫瑰湖低至89折……大批楼盘在半年业绩冲刺中房价放水。当时打折促销的楼盘放出消息,6月就是南京楼市谷底,7月房价将反弹。然而,进入7月后楼市降价跑量之势却愈演愈烈。据南京搜房网数据监控中心统计,7月南京298家在售楼盘中有182家楼盘有打折优惠,占比为61.07%。南京八大板块中刚需热门的江北板块在售62个楼盘中,打折优惠楼盘43个,占比69%。其中,6月打折的楼盘仍在持续促销。保利中央公园原计划截至6月30日的零首付优惠7月仍持续;新城玫瑰湖开盘9.1折;银亿东城7月底推100套特价房单价8600-8900元/平方米;中海国际社区高层房源依然延续前期优惠,成交价1.1万-1.3万元/平方米左右。

此外,大批楼盘加入促销大军。纯新盘莱蒙水榭阳光不仅“零首付”,且起售价13680元/平方米,低于此前的市场预期;保利中央公园和紫金华府等相继推出特价房揽客;江北楼市价格战更是烽烟四起,天润城、威尼斯水城和大华锦绣华城分别出现9字头、8字头房价和7.7折优惠房源;六合骋望怡峰花园更以79折特价房疯狂抢客,折后低至4288元/平方米,价格优势瞬间秒杀不少都市圈楼盘。

### 降价也难现“日光盘” 抄底买房的良机在下半年?

记者走访发现,目前给出大幅优惠楼盘中,银亿东城、中海国际社区、新城玫瑰湖等虽销售不俗,但往昔“日光”的风光不再。同时,一批8月份上市的楼盘,已放出或低开或打折促销的信号,弘阳旭日上城8月加推的1号楼将给出“最低5折、总价最高优惠75万元”的优惠;仙林某楼面价超过1万元/平方米的地王楼盘,释放出起售价仅16500元/平方米的消息。

与此同时,除了少量打折促销的刚需楼盘依然有着楼盘一线销售嘴里“还可以”的来访量,更多楼盘售楼处来电来访骤减。江宁一房企营销负责人坦言,目前该企业旗下三个项目均定位改善人群,由于限购、限贷的影响,加上二手房市场的低迷,很多客户推迟了换房置业计划。

“6月不是南京房价底部,即便南京取消限购,只要银行信贷政策不放松,下半年楼市日子不会好过。”南京一本土知名品牌房企如此预判楼市未来,“短期内楼市不会反弹,今年形势有点像2008年,购房者的春天来了,年底或是抄底买房的良机。”

现代快报记者 周映余

过去一周,救市大军不断扩容,据统计,目前全国已有20余个二三线城市陆续对限购“松绑”。不过,在“松绑”措施上各不相同,有放宽限购区域、放宽限购面积,也有全面取消限购。南京若取消限购政策,会采用怎样的方案?一旦真的限购松绑,又会对南京楼市产生怎样的影响呢?

现代快报记者 胡海强 杨晔

### 猜想1 执行方式

#### 面积“定向”放开相对更合适?

呼和浩特是全国首个全面“破限”的城市。苏州、杭州则采取“局部调整”的政策,苏州取消对90平方米以上住房的限购,杭州对萧山区、余杭区限购解禁,同时对140平方米以上(包含140平方米)的放开限购。

南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华认为,相比已经取消限购的几大城市,南京楼市情况良好,全面取消限购的可能性不大。同时,南京区与区之间的楼市界限不是很明显,南京针对部分区域取消限购的可能性也不大,“南京若执行的话,会选择放开140平方米以上房源的限购。”

同样,新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧也认为,南京楼市的限购政策可能会效仿苏州的模式,在房源面积上“定向”放开。王慧解释,执行限购的初衷是打击投机投资性需求,但这种“一刀切”的限购政策误伤了首改、改善等部分客群,所以现在的“定向限购”是对之前限购政策的局部调整。“限购政策的放开政策又与城市的楼市背景相关联,南京是投资需求比较旺盛的城市,为了防止投资客户进场,南京不会全面放开限购,可能会考虑放开90平方米以上的房源限购。”

### 猜想2 何时取消

#### 限购“松绑”会在青奥结束后?

新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧猜测,“最快可能会在青奥后取消限购”,但是“肯定会视其他城市取消后的效果而定”。

“若南京楼市三季度在成交量上仍然处于低迷的状态,导致库存量进一步攀升,放开限购或许能够在第三季度落地。”一位某知名房企的副总经理表示说。

### 猜想3 松绑以后

#### 限购松绑只是一剂短期兴奋剂?

事实表明,杭州、苏州、无锡限购“松绑”后,短期内市场表现强劲。记者了解到,杭州限购松绑后首日成交火爆,一知名高端楼盘一上午成交量达1.59亿元;无锡解禁48小时里市区商品房备案269套房源,不但高于限购松绑前25天的日均成交量,更是环比前一个周末增长13.5%;苏州“松绑”一周后住宅成交1367套,环比增加453套,增幅为49.56%。对此,世联行研究总监吴志辉表示,对于一些房产投资大幅下滑、房价大幅下滑、库存大量增加的地区,应当允许当地政府通过采取放开或解除限购等措施,避免不必要的市场恐慌和资金链断裂。

克而瑞南京机构高级分析师杨洋则分析认为,局部区域的松绑,可能在短期内使观望心态出现波动,导致放开区域和产品销量小幅上涨,但不会持续很久。“因为市场只是释放了前期被压制的需求,而需求本身并没有大幅增长,尤其是有条件放

限购的区域,基本上都面临较高的市场库存压力,去化库存会是一项相对长期任务,南京楼市即使放开限购政策,也面临同样的问题。”

华泰证券数据研究院秦先生则分析,今年下半年可能将有更多城市采取限购松绑的政策,取消限购的城市将呈现明显的三级分化,但从市场表现来看,取消限购对楼市回暖作用不大。对于投资者来说,越是限购的城市,反而越是值得买的城市,越是限购松绑的城市越要谨慎购房。

南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华认为,南京若取消限购,短期内投机之风会再起,导致楼市的成交量上涨、房价反弹,“但是市场的信贷阀门没有打开,政策制度也没有根本性改变,经过短期的疯狂之后南京楼市又会陷入调整之中。”



扫一扫了解详情