

# 安家蓝鲸必读！你不知道的半年楼市大事件

“还未做好准备,6月即将进入尾声。在这半年的时间里,南京楼市可谓是跌宕起伏,“大事”频发,央行连连降息降准、330新政落地、公积金政策调整、地铁3号线通车、开发商头条之争风波不断……有的与购房者切身生活相关,如房价、政策、维权等;有的可以当作楼市的调味品,如开发商们花样百出争头条、超级“地王”横空出世等。2015上半年南京楼市都发生了哪些大事件?有没有你错过了的呢?安家“蓝鲸”,下面的这些大事件,与你的宜居生活密切相关。

现代快报记者 胡海强 田倩

## 政策篇

在今年之前,国内房地产市场经过了三次调整,第一轮是2008年下半年至2009年上半年,第二轮是2011年下半年到2013年年初,第三轮是2014年下半年到2015年上半年,其中,2015年的上半年,是一个可以和2008年政策调控力度PK的调控年。一切调控的最初根源,都要从政策追溯,2015年经历了央行降息、营业税5改2、公积金新政、学区房改制等一系列政策调整,对南京楼市产生了一定程度的影响。

### 央行降息

2月28日,央行宣布,自2015年3月1日起存贷款基准利率下降0.25个百分点,其中一年期贷款利率下降至5.35%;一年期存款基准利率下调至2.5%。5月11日央行再降息,降息后,个人住房公积金5年以上贷款利率由调整前的4%降为3.75%,商业按揭贷款基准利率也由调整前的5.9%下调为5.65%。业内人士指出,2014年11月22日之前的5年以上商业按揭贷款基准利率为6.55%,而目前3轮降息后已降至5.65%,共降了0.9个百分点,相当于贷款人获得了原有的基准利率95折优惠。例如,买房人申请商业按揭贷款100万元,贷款期限20年,用等额本息还款法,降息后每月月供比去年11月22日前减少521元左右,总利息共减少了12.51万元左右。总之就是买房成本降低了,置业压力减小,要买房的可以入手了。

### 330新政

央行、住建部、银监会3月30日联合下发通知,对拥有一套住

房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付比例调整为不低于40%。而公积金贷款购买首套房最低首付比例下调为20%。另外,财政部、国家税务总局也发布二手房交易新政,营业税从之前满5年免征调整为满2年免征,新政自3月31日开始实施。有不少人因为买房首付款过高资金难周转,迟迟无法下手买房,如今首付下调,也就意味着买房门槛的降低。

### 公积金新政

南京住房公积金管理中心5月11号下发通知,下调个人住房公积金利率,五年期以下(含五年)贷款利率由现行的3.5%下调至3.25%,下调0.25个百分点;五年期以上贷款利率由现行的4%下调至3.75%,下调0.25个百分点。比商贷利率更低的公积金贷款是不少人买房的选择,如今利息减少了,限制条件放宽了等为购房者带来一定的买房福利。以夫妻双方可贷最高额度60万元、20年还清为例,按原利率4.0%算,每月需等额还款3635.88元,

调整后每月需等额还款3557.33元,少还78.55元,20年可少还利息18852.5元。

今年4月份,南京公积金管理中心放宽了提公积金付房租的条件,无须市民提供租房发票,只要职工连续缴存住房公积金满3个月,其本人及配偶在南京全市范围内无住房,且租房居住的,便可申请提取夫妻双方的住房公积金,用于支付当年房屋租赁费用,该项新规从今年6月起正式实施。

### 严控择校政策

5月20日,南京市教育局官方网站正式挂出《南京市2015义务教育阶段学校招生工作指导意见》,指出,公办小学免试就近入学,控制热点学校招生规模,空余学额实行电脑派位等方式;南外取消优录。严控择校,禁止跨区择校,是改革方向,消息一出,学区房再度走热,但与此同时,有教育专家指出,随着未来划片入学的陆续推广,买到学区房也有可能上不了名校。

## 城建篇

除了受政策的影响,城市建设、轨道交通等方面的规划、工程也对南京房地产市场带来一定的影响。2015年地铁3号线开通、4号线续建、5号线开工,仙林湖、燕子矶综合体开始动工,接下来大校场机场的搬迁也即将为主城区带来10平方公里的地块……种种规划利好的落实,对南京楼市的发展格局都产生了重大影响。

### 地铁3号线开通

南京地铁三号线的开通,实现了与1号线、2号线、机场线和宁天城际线的换乘,三号线贯穿江南江北,是南京第二条过江地铁线,连接长途汽车、高铁、火车等交通枢纽,是南北客流的主干线。3号线的开通也催生了一大批“地铁盘”的产生,地铁沿线周边楼盘

成交量上升,不少楼盘纷纷涨价,有楼盘也开始转型打造高端改善型产品。

### 创洽会

4月24-27日,2015中国·南京科技创业创新与重大项目洽谈会在南京举行。创洽会期间,纳入统计的市级签约投资项目共80余个,总投资1550亿元。白马农业

科技园区、江宁台创园现代农业建设、浦口经济开发区工业机器产业园、智能家电研发中心、汤山温泉度假区等项目的规划与动工,落户栖霞欢乐谷、鼓楼区驴子巷社区服务中心、秦淮区胡家花园等项目都跟广大市民的生活息息相关,一定程度上增强了买房人对各区域楼市的信心。



图1



图2



图1②为CFP供图,其余均为资料图片

## 市场篇

2015年的楼市在政策的加持中稍有起色,降息、降准、降首付、调营业税,公积金新政等政策迭出,南京楼市表现强劲,市场上的亮点频频,房价连续上涨3个月、单月认购量过万、河西房价站稳三万……这些如同一针针强心剂一样,给南京楼市不断注入信心。

### 房价止跌转涨

在“330”新政的刺激下,市场预期已经发生改变,南京楼市扮演了房价上涨的领头羊角色,自3月份开始,南京房价开始走出止跌通道。南京网上房地产的统计显示,今年3月,南京共成交商品住宅5266套,环比大增63%,同比也增长了5%,交易量的上升,为房价止跌回升奠定了坚实的基础,国家统计局数据显示,南京3月份房价环比上涨0.2%,4月份环比上涨0.3%,5月份环比上涨0.4%,形成三连涨的局面。

### 单月认购过万

经历4月份的政策过渡期后,南京楼市在5月份迎来整体性爆发,推盘量增多,推盘节奏加快。南京网上房地产的统计显示,2015年5月份南京新房共成交7220套(溧水高淳未计入全市总成交套数),环比今年4月份6287套的成交量有了近2成的上涨,同

比去年5月份5040套的数据,涨幅高达4成多,与此同时,5月南京楼市商品住宅总认购量达10870套,成为自南京楼市2009年以来的7年时间里认购和成交最为火爆的“红五月”。

### 河西房价站稳三万

30000元/平米的房价,一直是河西楼市的一个瓶颈,曾有多家楼盘试图破3万,最终也未能得偿所愿。直至今年的4月18日,位于河西中部的纯新盘宏图上水云锦开盘,31000元/平米的成交均价,一举捅破了河西楼市的房价天花板,河西房价再上一个新的台阶。仅仅过了一个多月后,5月30日,同样位于河西中部的纯新盘金隅紫京府首开,30420元/平米的折后均价,让河西房价再度站稳了30000元/平米以上的价位,河西房价正式进入3万时代。

### “地王”再现——

6月10日的一场土拍,让南京的房企们震惊,来自北京的房企北京北辰15亿拿下河西G10地块,溢价46%,楼面价竟然高达21203元/平米,成为南京新“地王”,这个价格甚至高过了南京在售310个楼盘房价!这也逐渐形成一个规律,外来房企首次进入南京,往往必造“地王”,升龙、正荣、金隅、鲁能均是如此。在新“地王”拍出不久,同区域的各家楼盘各显神通,飞机稿漫天,显然,新“地王”的出现,给同区域的开发商带来一定的信心,毕竟,“面粉”价太高。

### “日光盘”重现——

受到政策高发期利好的叠加影响,南京楼市回暖已板上钉钉,千人抢房、日光盘……这些已经被逐渐淡忘的现象,成为了南京

## 房企篇

早已成为房企必争之地的南京,竞争尤为激烈,上半年,在政策利好叠加、市场趋于回暖的背景下,房企之间有竞争,也有合作,但也有一些不和谐的声音。

### 联合开发——

缓解资金压力,降低运营风险,优化资源配置,房企“联合开发”的模式逐渐被业内所接受。上半年,万科、万达,这两大千亿级房企宣布合作,“联合开发”的模式成为楼市“新常态”。2015年,南京楼市涌现出一批知名房企,进行强强联手,上海建工与招商、朗诗联手打造的河西南项目“招商雍和府”,绿地、弘阳宣布联手开发江北高新区项目“时光里”,朗诗、保利再度携手推出了城北迈皋桥项目“保利朗诗蔚蓝”,而绿地和远洋地产也宣布联合开发江宁东山项目“远洋绿地云峰公馆”。

### 口水大战——

上半年,“口水仗”在地产圈同区域楼盘中颇为盛行。微信朋友圈里,一家接着一家房企推出

“武媚娘”系列,在“武媚娘”被南京楼市的各级开发商玩坏之后,突然杀出了个高雅对决,一向以文艺著称的新城和保利,在营销中也是以诗句对决,这厢“满园暖意关不住蝴蝶翩跹过墙来”,那边即刻“一湖暖意君不知多少蝴蝶为湖痴”发起反攻。在银城地产拿下城东养老地块后,中海国际社区打出广告语“银城好好照顾老年人,因为年轻人我全包了”,接着骋望云邸接茬“老人年轻人都给你们,阔太太和先生我们包了”……虽然只是抢眼球的调侃,但楼盘间的“口水战”也让不少看客一饱眼福,成为楼市的调味品。

### “小蜜蜂”事件——

去年青奥会之后,江北大批量土地出让。华润、招商、金地、保利等多个大牌房企入驻,形成围合之势,各家难免“面对面”竞争,但在各家楼盘竞争的过程中,也出现了一些不和谐的声音。6月13日,江北高新区发生一起“小蜜蜂”派单、截客遭同行殴打流血事件,这一被打的现场图片在朋友圈瞬间传开,业内一致谴责打人者,呼吁良性竞争。不过,这一事件也引发了多方思考,有人叹息营销倒退,开发商管理方面存在的失责,反思行业内的焦躁,以及不得不面对的高压环境。

### 天价车位——

因为“天价车位”的事情,位于南京集庆门大街星雨华府小区,成为了舆论焦点。南京网上房地产数据显示,星雨华府大部分车位的价格都在每套32万元左

楼市上半年的关键词。5月23日,仙林万达茂正式开盘,首推479套房源,不到4个小时的开盘时间,479套房源便全部售罄。6月4日,海峡城和新城玫瑰湖选择同一天开盘,分别推出104套毛坯房源和24套叠墅,开发商均表示当晚售罄。除了“日光盘”模式,6月7日开盘的龙湖春江紫宸,首开当日狂揽18亿,更是重现了许久不见的数千人抢房的现象。

### “地王”再现——

6月10日的一场土拍,让南京的房企们震惊,来自北京的房企北京北辰15亿拿下河西G10地块,溢价46%,楼面价竟然高达21203元/平米,成为南京新“地王”,这个价格甚至高过了南京在售310个楼盘房价!这也逐渐形成一个规律,外来房企首次进入南京,往往必造“地王”,升龙、正荣、金隅、鲁能均是如此。在新“地王”拍出不久,同区域的各家楼盘各显神通,飞机稿漫天,显然,新“地王”的出现,给同区域的开发商带来一定的信心,毕竟,“面粉”价太高。