

2016楼市预测听谁的？ 八大业内名家来押题

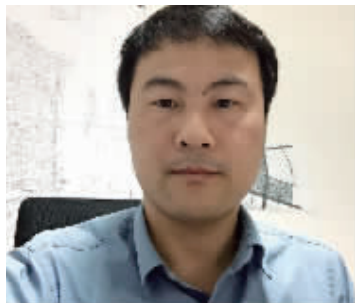


保利地产江苏公司
营销总监 许昌芸

明年将进入盘整期 保利还将持续拿地

“今年南京乃至江苏的市场非常好，保利江苏区域65亿的销售目标，已经提前超额完成。”保利地产江苏公司营销总监许昌芸告诉记者，保利地产江苏公司今年也首次被集团升级为A类区域分公司，而这样级别的分公司全国也就五六家。许昌芸表示，受降息等宏观政策和江北新区落地等利好，保利在南京的项目销售情况都很好，尤其是江北的项目。“南京市场今年上半年和下半年反差还是很大的。上半年，各家房企都在稳步慢走，持续观望，而下半年一下出现明显的集体放量，市场的反应也很大，但我认为这一波的释放，不会持续太久。按照预计，南京明年将会进入盘整期，这也是南京市场的规律。”许昌芸表示，目前，保利有江北的西江月、南站的棠悦、九龙湖的中央公园、仙林的礼墅四个项目热销，10月又以24026元/㎡楼面价拿下河西一块土地，成为南京新晋地王。明年，保利还会在南京继续拓展版图吗？许昌芸表示，保利在南京的拿地策略一直在稳步实施，明年也有拿地的打算。

对于购房者如何置业，许昌芸认为：“无论明年市场怎么样，购房者还是应当调整好自己的心态，比如现在在南京有很多热点板块，也有一些冷门板块，购房者不应当跟风花高价去买热门板块的房子，还是要按照自己的实际需求，有计划地置业。”



五矿地产
营销总监 王新芳

明年市场 应该和今年下半年相近

王新芳告诉记者，2015年五矿全年的目标营业额是35个亿，截止到目前，完成了50亿，比预计计划多完成15个亿。对于明年市场，王新芳表示：“明年市场应该没有问题，应该和今年的下半年市场表现相近”，从板块角度来说，明年比较看好的板块是河西、城东、江宁及南站板块，随着这些地方地王的出现，这一块的市场还是比较期待。



金隅·紫京府
营销总监 贺天啸

2016年上半年房价 持续上涨但增幅变小

2015年，入市仅仅174天，金隅紫京府就已经揽金30亿元。作为河西中部的代表性楼盘，项目计划在2016年1月再次加推68套房源，均价3.8万元-3.9万元/㎡。项目营销总监贺天啸说，这将是4万元/㎡入住河西中部最后的机会。他进一步透露，金隅紫京府在年后的价格将会突破4万元/㎡，“未来不排除冲击5万元/㎡。”

贺天啸表示，2015年金隅紫京府主要是在走量，2016年则会希望赢取更多的利润。事实上，从库存上来看，金隅紫京府目前只剩下不到600套房源的货量，价值25个亿。明年金隅紫京府将面临清盘，也因此，对于南京仅有一盘的金隅来说，拿地才是当务之急。对此，贺天啸也坦言“必须拿地”。至于在哪里拿地，他表示看好河西、江北以及南站三大板块，“当然如果其他板块有优质地块，我们也会考虑。”对于2016年的市场，贺天啸认为，上半年南京房价还会保持持续上涨，但是增幅会有所变小。而下半年受到大量地王入市影响，市场有可能产生波动。



佳兆业南京公司
营销总监 周亮

明年南京楼市 整体将趋稳

周亮认为，明年南京楼市的整体走势，会从火爆趋向稳定，可能春节前后就是一个“分水岭”。

“2015年的市场行情摆在这里，新房成交量破10万，二手房成交量破10万，一些楼盘的房子甚至不够卖。今年客户“抢着买房”的现象太普遍。明年可能会随着市场的成熟，逐渐稳定，买家可持谨慎态度，静观其变”。

对于热门板块的判断，周亮十分看好河西西南的前景，今年最后一场土拍，华侨城用83亿，拿下河西西南G61地块，成2015年的南京总价地王，华侨城的进驻，未来带来的是河西西南各项配套的落地，对于板块的发展，等于说是一个“定心丸”。“河西西南太像深圳南山区了，深圳的南山区规划是深圳第二个中心城区，房价目前一路飙到8万元/平米，河西西南的整体规划，也是奔着南京的第二个中心去的，目前的房价已经突破3万元/平米。未来河西西南房价必定超越河西中部，这个时间，很可能是在5年之内。”



江苏中垠青旅投资发展有限公司
常务副总经理 张守波

2016年市场会延续 今年下半年的趋势

中垠作为刚来南京的一个开发商，紫金观邸项目一次开盘去化将近9个亿，首开去化9成。张守波告诉记者，中垠紫金观邸这个项目引进了TOD模式，这是从美国演变过来的一种以交通轨道为主的开发模式，是以商业综合体与轨道交通相结合、住宅开发为辅的开发模式，对南京来讲是一种新的生活模式。

据张守波介绍，2016年中垠集团给了项目15个亿的任务。明年项目的商业部分也将面世，这是一个区别于招商花园城的商业模式，定位也较为高端，为主题商业模式。商业正式运营将会在2018年年底或2019年年初。

对于明年市场情况，张守波认为，明年市场也会比较好，会延续今年下半年的趋势。



景枫投资营销客服中心
副经理 刘宁

2016年三四季度 市场会出现“盘整”

刘宁对于2015年还算比较满意，她表示，2015年整体市场比较好，景枫年初定了18个亿的营销目标，目前已实现超过21个亿的营销额。从项目上来看，2015年景枫法兰谷一年开3次盘，每次都实现了80%的成交率，奠定了法兰谷在南京别墅类排头兵的地位，而法兰谷今年5月份提出的“一家两制”的营销概念，也使该项目的成交量占据了江宁区别墅的半壁江山。

据刘宁介绍，2016年，景枫你山、景枫法兰谷会继续加推，同时，新项目景枫凤凰台、景枫山谷城市都会上市，明年将完成23个亿的销售目标。

对于明年市场，刘宁认为，明年的市场整体上看会比较稳定，前两个季度应该还会比较热，年中以后，市场将会出现“盘整”，会有小的调整。热门板块将会集中在河西、江北和江宁。



江苏启迪科技园发展有限公司
营销总监 朱毅

市场的火爆 至少持续到明年年中

启迪方洲营销总监朱毅表示，今年南京的市场完全可以用火爆来形容。纵观集团今年在国内各地的其他项目，南京的表现可称得上是非常抢眼的。截至目前，启迪方洲项目今年15亿的目标也已经提前完成。

“政策方面不断放出的利好，是刺激购房者出手的重要原因，特别是银行不断降息的利好，让观望的购房者及早出手。进入‘金九银十’期间，市场的热度一下就体现出来了”。

朱毅表示，即便现在市场上有很多关于明年南京楼市将会被透支的言论，但在在他看来，南京房地产市场的最大驱动力，仍旧是买方市场的刚性需求。所以即便明年政策和市场环境出现调整，依照南京目前的市场环境，热度完全可持续到明年年中。

“明年我比较看好麒麟板块和河西西南板块，这两个板块目前唯一不足的均是配套存在短板，但是这两个板块一个距离主城很近，另一个属于河西，区位优势难得，一旦配套跟进后，发展必定势不可当，所以潜力很大。”

朱毅同时表示，对南京市民来说，无论是投资还是自住，房子还是尽早购买，但选择产品还是要挑选适合自己实际需求的，切忌跟风购买。



银城地产市场营销部区域
营销总监 朱群

2016年下半年高价项目 将出现有价无量现象

2015年银城地产年初目标是实现46个亿的营销额，目前预计实现47个亿，2015年银城地产取得了不少好成绩，朱群表示，单就白马澜山项目，今年也超额完成预计目标。据了解，2016年，银城预计要完成100亿的销售额，其中银城自身项目的销售目标是50-60个亿，外接项目会有30-40个亿的目标量。

对于明年市场，朱群认为，2016年上半年是一个量价齐升的市场趋势，年中之后，会有大量的高价地入市，客户会出现分流，项目的去化量也会下降。对于高价项目，将会出现有价无量的现象，对于中低价项目将会有一定的促进作用，且需要加大营销力度；从政策环境上来看，国家级的政策不会有大的方向变动，但南京差异化政策会有所显现，一旦落地，将会对预售面积有所限制，也会带来推盘节奏的放缓。