

# 2015学年度《金楼市》历史期末考试卷

(完成时间:90分钟,满分:100分)

## 历史回放:那些影响2015市场进程的大事件

### 一. 选择题

1.下表是2015年上半年与下半年南京江北板块(浦口+六合)的新房成交统计。出现如此“反差”,是因为该时段出现了\_\_\_\_的历史事件。

时间	成交量	时间	均价
2015年1-6月	13174套	2014年全年均价	浦口:10521元/平米
	六合:4571套 浦口:8603套		六合:6897元/平米
2015年7-12月	32519套	2015年截至11月底均价	浦口:12064元/平米
	六合:9533套 浦口:22986套		六合:6763元/平米

数据来源:南京市网上房地产 数据截至:2015年12月22日

- A、2015年7月2日国务院正式批复同意设立南京江北新区  
B、4月1日,地铁3号线开通,8月1日,S8宁天城际一期开通  
C、大批名校进驻;另据传“万达要进入江北新区了”  
D、江北地价破万:9月23日,江浦新地王楼面价11130元/平米;  
11月27日,地王楼面价狂飙到14722元/平米

答案:ABCD

2.2015年南京楼市再次创造了众多纪录,下列选项中可以支持这一判断的是\_\_\_\_\_。

- A、今年新房成交量已经突破10万套 B、南京今年一共出现了20幅地王 C、65年产权住宅式公寓迎来春天 D、江北楼盘涨价过猛,多家开发商被约谈

答案:AB

3.2015年南京土地市场中出现了5幅楼面价超2万元/平米的地块。这一场景出现在\_\_\_\_\_?

- A、河西 B、城北 C、仙林 D、江北

答案:ABC

### 二. 材料题

材料题1:今年7月2日,江北新区获国务院审批通过,成为“国家级新区”,此后江北房价飞涨,今年江北房源成交量高达4万套。结合上述现象分析“江北新区”获批后,江北楼市的具体市场表现。目前江北房价已处高位,普通购房者应如何选择置业?



CFP供图

答

江北新区的市场表现:据南京市网上房地产数据,在成交量上,今年1-6月份,江北的总成交量(浦口+六合)为13174套;而截止到12月22日,7-12月份,这个总量为32519套,超出上半年近2万套;

从客户构成来看,“买房不过江”的区域抵触心理已逐步瓦解,河西、桥北,甚至是外地客户纷纷购房改善或投资。

从楼盘销售来看,保利西江月、世茂荣里、金地浅山艺境等楼盘纷

纷高开;多人抢一套房的现象不绝,多盘开盘时日光。目前江北新区房价已处高位,其中以江浦为代表,多数楼盘价格在15000元/平米以上,金地浅山艺境、华润国际社区与正荣润江城等均价已接近或达20000元/平米,且无房可售。

在房价涨跌上,下半年房价上涨明显。上半年江北楼盘均价为10634元/平米,下半年为12027元/平米,均价上涨13%。个盘房价涨幅更为夸张,据统计,大华锦绣华城、明发云庭等涨幅已破30%,而正荣润江城、华府国

际、招商兰溪谷等的涨幅也超过20%。因为房价上涨过快,南京市物价局一度对江北新区开发商集体约谈。

江北新区房价已处历史高位,购房者该如何置业?在业内人士看来,分清置业需求更重要,如果是纯粹的自住需求,按照总价需求,仍然可以出手;如果是投资需求,则须慎重,投资成本高、回报率已压缩。蓝风机构副总经理翁忠平认为,今年购房需求已有部分透支,明年市场调整或从四五月份开始,江北可能也会出现一定程度的降温。

材料题2:6月10日,位于河西中部的G10地块被北京北辰以楼面价21203元/平米竞得,随后,中海等房企相继加入2万元地价的阵营,结合上述现象,分析南京地价破2万的原因,以及对南京楼市产生的影响。



答

首先,对于开发商而言,今年一二线城市楼市“喜大普奔”的局面,坚定了他们继续在南京市场持续开发的信心,其二,不少开发商的土地储备已经是捉襟见肘,需要拿地。新浪乐居数据统计显示,南京20家主力房企中,只有万科、中海、银城、弘阳这4家房企储备地块较多,保利、金地、龙湖、苏宁环球、朗诗等多家房企,在南京都只有1幅或暂

无储备地块。

有专家分析指出,房企之所以敢于“大手大脚”,在于今年销售业绩向好,投资信心恢复,加上拿地目标,纷纷加码拿地,从而导致土地价格上涨。

其次,对于购房者而言,显然不是一个好消息,南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远分析,新的高价地拍出后,不排除有楼盘真的会跟风涨价,同时,买房人的

预期也会被拉高,但无论是开发商还是买房人,都不宜操之过急。

最后,“高价地”其实是风险和机遇并存的,今年的“地王”项目遇到阻碍的例子,不在少数,前有美达九月森林近百户业主拿到退房,项目停工近一年的危机,后有昆仑沃华资金链出问题,其城北悠山醉月项目转交绿城的结局,因此,“高价地”是美好的开始,但不一定有美好的结局。

材料题3:随着南京房价的再次狂奔,南京“万元盘”的楼市板块与楼盘数量进一步压缩,浅析南京“万元盘”的演变史,与目前的主要分布区域(高淳、溧水与六合除外),从市场表现来看,浅析“万元盘”在南京楼市的生存现状。



答

从近几年南京房价的大跨步上涨的趋势来看,“万元盘”退出历史舞台可能并无须太久,曾经被视为刚需阵地的江北、江宁、板桥、麒麟等板块已出现明显分化:在江北新区获批、纬三路过江隧道即将通车与地铁3号线等利好下,目前江北房价已经走到了历史新高,其中江北新区核心区房价最高已破2万,万元盘仅限桥北部分大盘,如威尼斯水城与高新城,目前弘阳时光里与招商兰溪谷等楼盘售价在12000元/平米以下;而在江宁,万元盘则多位于禄口

板块,目前翠屏、招商、朗诗有房源在售,新城也已进驻,房源去化以当地客为主;板桥与麒麟板块价格较为稳定,均价在12000-14000元/平米。

虽然目前仍有不少板块处在“万元盘”阵营,但生存现状却大不同:以江北高新区与板桥为例,在江北新区获批与地铁三号线通车利好刺激下,朗诗、新城、招商、弘阳与绿地多家开发商在销售上表现抢眼,多盘曾取得日光成绩;而板桥则苦于交通、商业大配套缺失,曾经某些置业顾问口头许诺的“地铁配套”成

为空谈,目前板块内部分在售盘去化率较低,地王盘也不得不以“低开”亮相,但销售成绩一般。在业内人士看来,虽然“万元盘”价格较低,但并不代表刚需客户就会认账,是否有政策利好、大配套利好决定这些板块的最终走向。同策咨询南京公司副总经理杨锐表示,“从板块上来看,目前较冷的两大板块当属板桥与麒麟新城,都缺少轨道交通、商业等大配套利好,这两大板块可能不会降价,但想涨价却很难,更多的是通过与周边板块的‘价格差’对比来吸引客户。”

材料题4:6月4日,互联网+二房东魔方公寓融资2亿美元,一度超越雷军投资的You+国际,成为长租品牌公寓的爆炸性新闻。随后,南京的长租公寓市场开始被更多的人所知晓,这种拎包入住的租赁式公寓,受到大批80、90后年轻人的喜欢,请分析个中原因,及未来这个市场的走向。



答

越来越多的80后、90后通过租住青年公寓来终结这一切,这些青年公寓一般都有统一的精装修标准,电视、空调、热水器……配套一应俱全,并且只要在门店甚至通过网络就可以轻松订房,拎包入住入住,简单方便,因此捕获一大批80后、90后的心,受到年轻人的喜爱。

在南京,这种长租青年公寓以贝客公寓、未来城以及魔方公寓为代表,据现代快报记者调查,目前这

样的公寓平均租住率都能达到98%左右,租客年龄主要是集中在25-35岁的80后和90后。

南京一线品牌长租公寓新开店速度近年来已明显放缓,更多地布局一线城市,但南京市场也并没有被放弃,贝客公寓、未来城以及魔方公寓不断有新店加入。

而在未来的发展模式上,未来城青年公寓创始人王宇表示,未来城在和资产持有者探讨未来的合作方式,计划采用轻资产的模式,为其

他一些公寓项目提供设计以及规划产品并提供运营。

魔方公寓则表示把盈利点放在提供增值服务上,“我们打造了咖啡馆,还开设了样板间,租客看到喜欢的软装产品就可以扫码购买”。

贝客公寓管理有限公司总经理魏子石说,贝客公寓已经跟开发商、银行、互联网公司、家电企业、花店等都有商业合作,目前正在积极探索,目的是能为合作商户和租客创造分享价值的平台。