

六问南京楼市 2016年还会“疯狂”下去吗?

从房议



CFP供图

问1

未来2-3年,南京房价还有30%-50%的涨幅?

背景资料 南京市政协委员毛龙泉在两会期间提到,现在房地产商都在拼命拿地,很多地方的地价已经高于现在的楼面价,许多房地产商对南京楼市未来2至3年内有一个预期,认为还会有30%至50%的上涨空间。

核心观点

影响房价的因素很多,大涨大跌可能性很小,购房者无需过度恐慌,量力而行

正荣集团南京公司营销部经理唐晓表示,南京未来2—3年房价能涨多少,其实目前还很难去做一个准确性的预判。整体来看,南京市场过去十年来,发展平稳。虽然未来不确定因素依很多,但出现大涨大跌的可能性不大,购房者无需过度恐慌。

南京佳兆业集团营销总监周亮表示,“南京未来2—3年内房价涨幅具体能有多少,的确

不好具体预判,但可以肯定的是,南京楼市未来价格一定是整体向上的,未来几年政策、规划对房地产发展推动力很强,尤其是规划清晰明确,落地速度快,规划起点要高的板块,比如目前江北、河西南板块就具备这些要素,所以价格一路猛涨,对于投资、自住,都是很好的选择”。

南京金地集团副总经理刘

婷则表示,虽然2015年南京拍出了很多地王,但从整体土地供给情况来看,地王占比还是偏小的。虽然目前新房库存量在持续走低,但今年新房上市量较去年持平,基本还是比较稳定的。2016年政策、供求关系出现大变化的可能性不大,所以购房者无需过于恐慌,建议买房要保持理性,尤其是刚需客群,更要量力而行。

问2

只要在新街口40公里范围内,房子就不愁卖?

背景资料 南京市政协委员叶斌:南京预计以新街口为核心的四十公里范围内,产业要素还会集聚,人口也会是净增加流动,区域内房子不用太发愁,但是40公里以外的区域,可能会存在去库存化的难题。

核心观点

40公里符合特大城市发展趋势 区域库存仍要看具体供需结构

南京大学城市科学研究院副院长胡小武:南京和其他城市不同,城市方向并不规则,所以40公里更像一个比喻,南京的城市规划是根据城市道路的延伸进行区域的辐射,是符合南京城市由大城市向特大城市发展规律的。按照不堵车的路况,其实40公里也就是40分钟到一个小时的开车距离,这个范围内的区域可以定义为适宜居住的区域。

至于40公里以内外的库存问题,最终还是要看每一个区域的供给结构和区域发展形态。即使处在新街口核心的40公里范围内,麒麟板块的规划是典型的圈层效应,是按照空间上的同心圆形态规划的,但这个区域存在供给量过快的事实,这一点,包括江北板块也存在供给结构失衡的隐患。

南京市规划局相关工作人员:目前楼市是一个相对成熟

的市场,除了高淳、溧水这两个相对而言远一些的区域外,其他区域基本上都是纳入了新街口为核心的四十公里范围之内。北到六合区,南到禄口新城,东到仙林湖,西到江心洲。无论是哪个区域,有相对成熟的楼市环境,有相对稳定、源源不断的市场需求,去库存应该问题不大。40公里之外,恐怕就不是很乐观,高淳、溧水,包括都市圈一些区域都存在去库存难题。

问3

政策如果没有打压,是保持现状,还是会继续宽松?

背景资料 南京市房产局局长郭宏定分析:房地产调控要分类施策,该去库存要去库存,该拉动经济还得拉动。房地产对经济有很强的带动作用,如果市场本身很景气、很健康,不要强行打压。

核心观点

“一刀切”打压政策恐难现,降息、降准或仍将持续

同策咨询机构南京公司副总经理杨锐认为,在宏观层面,出现“一刀切”打压政策的可能性不大。目前房地产市场火热的仍限于部分一二线城市,很多三四线城市的表现仍堪称灾难。

杨锐表示,不排除个别地方政府会出台一些抑制房价上涨的政策,但是地价的持续攀高导致房价难降;而另一些具

有巨大库存压力的城市,则有可能出台新的救市政策。他认为,南京楼市的市场需求已经呈现一定幅度的透支,预计2016年年中之际会出现一轮新的调整。而降息、降准等仍是大势所趋。

南京中航科技城营销中心总经理邵晴认为,去年政策红利已经集中释放,2016年预计会保

持现状。自去年以来,改善性需求便呈现集体井喷的状态,河西、城中、鼓楼滨江等多个板块量价齐升;此外,河西、江北等板块也呈现出供不应求、投资客频出等现象。邵晴预计今年大部分时间内市场仍将呈供不应求之状;而随着去年高价地的入市,供不应求将转为供需平衡,市场也将陷入新的博弈之中。

问4

开发态势比肩河西,江北房价会赶上河西吗?

背景资料 近日,在政协分组讨论会上,南京市政协委员叶斌介绍,在江北新区管委会的组织下,江北新区的建设,会有当年河西新城区的开发态势,江北新区虽然还没启动大面积建设,但房价已看涨。

核心观点

江北规划不输河西,但赶上河西还需很长时间,江北库存量是河西的4倍

南京房价点评网首席分析师周颖认为,江北房价以目前的基础看还有较大的上涨空间,但是要赶上河西还需要10年左右,如果国家级新区各项招商引资项目落位良好,各项高能级配套也能赶上或超越河西的速度与质量,且产业发展的能级与水平足以提供大量的技术人才就业,江北的房价

比肩甚至超过河西才有可能。搜房网南京二手房集团总经理助理胡娟娟表示,首先,作为全省唯一的国家级新区,江北新区规划之初的格局就大于河西,交通、教育、医疗、商业等配套设施均被纳入重点建设,投资力度空前,潜力更大。其二,新区效应无疑为江北攒动了人气,但江北的库存量是河

西的4倍,而且地域更广,未来的推盘量会更加巨大,超大的体量使得江北房源的稀缺性明显不如河西,对后期房价抬高可能会有一定阻碍作用。其三,2015年河西地王频现,房价全面进入3.5万元时代,江北新区房价虽大涨近20%,但仍处在南京价格洼地。所以,未来江北房价赶超河西路途漫漫。

问5

经历过2015年房价的疯涨,2016年哪些板块仍有上涨空间,哪些板块风险或现?

背景资料 南京市政协委员叶斌表示:从河西、仙林地区的房价走势来看,江北这种经过高规划、有整片高标准的建设用地的区域,房价是有“追涨相”的。不过自江北新区上升为国家级新区后,房价是不是涨得有点过快,超过了两年内的涨幅预期,还有待于市场的考验。

核心观点

河西中部还将继续上涨 桥北板块风险最大

今年南京上涨空间最大的板块应该还是河西板块,包括河西中部和南部,这两个板块地王最为集中,其中保利的G39地块楼面地价高达24026元/平米。因此,今年河西中部的价格将上涨到4万/平米以上。但是河西中部可以说是风险最小的板块,因为土地供应量有限。而今年河西南部的价格大约会是3.2万-3.3万/平方米,有着10%的上涨空间。

江北板块如果在今年有着很好的落地政策及产业导入的话,还是有着很好的上涨空间。而桥北板块可以说是今年风险最大的板块,首先就是长江大桥面临着为期两年的大修,交通不便;其次,桥北的存量房市场巨大,一旦2016年市场有所波动,跳水最快的还是桥北板块。此外,

高新区尚有机会,但还是会受到桥北存量房市场的影响。

江宁百家湖板块,2015年万科翡翠公园的价格已经达到了2.2万/平米。而2016年,龙湖、景枫和中锐的新项目面市将抬高整个区域的价格至2.5万/平米左右。江宁大学城和九龙湖板块供应量都很少,预计价格稳中有升。

南站板块在2016年价格应该是一个稳步提升的状态;2016年仙林湖的高层产品价格应该也是稳中有升,麒麟板块产业支撑不足,带来的人口导入有限,存量房市场大,2016年难有出色表现;城北板块2016年中海、嘉华的新项目都将面世,板块内中等户型的价格大约在2.5万元/平方米以上;板桥板块有点被遗忘的感觉,主要跟随大市,但即使上涨,涨幅肯定较低。

问6

房价不断攀高,全市工资平均水平却只有5千多元/月,购买力到底来自哪?

背景资料 2015年10月,南京市人社局工资处发布2015年企业在岗职工工资指导价称,2014年南京在岗职工人均工资67102元,也就是说月均工资水平在5592元。而目前几大传统刚需板块单价已涨至2万/平米,仅凭每月5000多的工资想在南京买房很难。此外,去年在江浦多家楼盘的销售中,投资客比例占有一半。

核心观点

刚需买房多“啃老”,投资客入市为优化资产配置

南京蓝风机构副总经理翁忠平:南京人口基数大,月收入5000多元的工资水平是被拉低的。其实,在2015年的南京市场中,改善与投资需求是主力,80%的购房者实际都为有房一族。去年有限的投资渠道,拉动了不少投资客进入楼市,而且相比2000年左右的短期房产投资,现在投资客户更看重房产的长期投资。如今想单纯靠工资的收入在南京买房确实很难,即使刚需买房也多有家里父母支持。

新景象业务发展与咨询顾问中心总经理王慧:在南京置业的外地刚需购买力多来自于双方父母赞助,所以不能只看平均工资。南京本地的购买力则得益于二手房房价增长,转卖获取更多的买房资金,所以南京二手房销量几乎和一手房成交量一致。未来纯粹的投资客比重其实会随着房价高涨逐步减少。对于投资客而言,资产的优化配置会逐步成为主流。

(下转B12版)

现代快报记者 杨晔 杜磊 田倩 马文煜 赵雪 威海芳 周彤 胡海强



84783461

如果您在买房置业等方面遇到问题,欢迎直接向“南京买房”后台留言,您还可以拨打热线。