



购房经济学

——现代快报《金楼市》创刊16周年特别策划

直播

看看

拾搭子

导读

购房经济学·羊群效应

详见B7



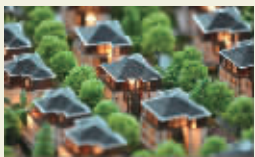
购房经济学·博弈论

详见B8



购房经济学·需求函数

详见B9



购房经济学·市场周期

详见B10



这是一道简单的算术题。

2012年,小肖和小徐不约而同选择了买房。

小肖选择了新街口附近上世纪90年代的二手房,单价1.6万元/㎡,60㎡的小两房,96万置业主城核心地段。

小徐选择了江宁百家湖某品牌开发商的新盘,单价1.4万元/㎡,70㎡的小户型,98万置业大江宁板块。

这又是一道不简单的算术题。

4年后,在房价飞速上涨的南京,小肖的二手房单价涨到了2万元/㎡,小徐的房子则涨到了2.9万元/㎡。曾经总价旗鼓相当的两处房产,如今有了80多万的总价差。

所以,一直有人说,购房是门学问。

这也就导致在房价高速上涨的2015年,在看起来似乎只要买到房子就能赚到钱的背景下,也有人因为买房而亏本,更有人刚刚卖掉了房子小区房价就涨上去了……

而在经历新一轮上扬之后,目前南京各大板块的房价都已经处于高位。买房,在2016年成为一门高含金量的技术活。

什么时候买房,买哪里的房子,又该买什么样的产品?《金楼市》推出创刊16周年特别策划——“购房经济学”特刊,为您解疑。

《金楼市》创刊16周年招募粉丝啦!扫描“快报楼市”二维码,加入“金粉”大家庭,和《金楼市》的资深小编同聊楼市话题,为您买房置业出谋划策。



购房经济学·羊群效应

新房、二手房量价齐升 房价普涨,还能去哪儿选房?

在竞争激烈的行业内,很容易产生“羊群效应”。这一名词同样适用于解释南京楼市。6月18日国家统计局发布《5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》,其中,南京新建商品住宅房价环比上涨4.1%,涨幅全国第三,迎来15连涨。同样上涨的还有成交量,连续10个月以来都在1万套以上,不仅如此,今年5月新房市场15427套的成交量更是创下8年来南京单月销量之最。这反映出“房价越涨,购房人越是追涨”的楼市“羊群效应”。那么,在房价上涨的背景下,还有哪些房源值得购房人选择呢?

通讯员 杨硕 现代快报记者 陆丹丹 杜磊

去年爱答不理 今年高攀不起 购房人追涨楼市成普遍现象

“想要买到房,至少再交20万。”在河西南某楼盘,面对置业顾问“爱买不买”的卖房态度,购房人小瞿有苦说不出。

作为南京本地人,小瞿夫妻俩对河西南板块是天生存在排斥感的,“去年我们单位和河西南一家楼盘搞活动,内部价2.5万元/㎡,当时我们觉得地方太偏就放弃了。”提到一年前的这个决定,夫妻俩痛心不已,“没想到现在房价都到3.5万元/㎡以上了,和去年相比,就要多花100来万。”但就算这样,夫妻俩还要担心能

不能买到房,“置业顾问说现在不找关系根本就买不到房,而找关系至少要花20万。”而问到选择当下这个时机买房的理由,小瞿坦言,是被房价涨怕了,“害怕后面房价涨到买都买不起了。”

正是在这样的恐慌之下,过去半年的南京楼市出现了包括“棉被哥”“没抢到房,哭泣的情侣”“通宵排队等房号”的购房人众生相,以及“开盘现场没有优惠”“买房必须找关系”“表价直接加价20万”的案场销售现状。

新房、二手房涨幅迅猛 个别楼盘同比涨幅超一倍

南京楼市成交量也一再创下新高,上半年新房成交量超过7.3万套,比去年同期翻倍还不止,成为史上卖房量最多的一个半年。同时,楼盘价格也蹿升得厉害,一些楼盘涨幅甚至高达50%以上。以麒麟的启迪方洲为例,其去年6月份房源成交均价12500元/㎡,近期加推房源的放风价则高达2.8万元/㎡,是去年同期房价的两倍有余。同样,在江北板块,保利西江月在6月份刚刚加推的房源均价也已经达到27593元/㎡。

根据房天下下的数据统计,南京5月份新房均价17205元/㎡,环比增长3.93%,同比增长24.29%;二手房6月均价22526元/㎡,环比增长4.75%,同比增长32.15%。另一方面,据365淘房统计数据,南京主城八大板块中,河西板块5月份新房均价36704元/㎡,排名第一。城中板块以35333元/㎡的均价紧随其后,排名第三的城东板块,也是5月份全市涨幅最大的板块,整体均价从4月的22714元/㎡到5月的26545元/㎡,猛涨近4000元/㎡,涨幅高达16.87%。

置业

建议

未来投资机会越来越少 需综合考虑板块与楼盘素质

随着房价越来越高,热点板块越来越多,房价洼地不断补涨,曾经1万元/㎡出头的板桥如今二手房源均价也开始突破2万元/㎡。对此,南林大城市与房地产研究中心主任孟祥远建议,在板块选择上,自住的购房人要选最适合自己的,而投资客则应该选最能涨的房源。他分析,各大板块都在轮动,核心是比价效应。以江北为例,在国家级新区成立以后,库存快速去化。而江宁也在过年期间迅速启动,热度也追平江北。

而从买房投资的角度来说,孟祥远认

为未来可供投资的机会越来越少。他分析,长期来看,江北和离城中较近的板块应该比较有机会;短期来看则可以寻找当下还被低估的板块,比如城北。其次,购房人要多关注限价带来的价格机会,一些热点板块受限价影响大,机会比较多,“一些价格放开的地方,见顶可能很容易”。他同时提醒,对于中短期投资者来说,现在更多要选择高综合素质的楼盘,“板块机遇已经被开发商挖掘得差不多了,想要找谷底板块确实比较难。”

制图 李荣荣