



6.5万套新房难解南京楼市之“渴”?

据南京网上房地产数据显示,截至7月31日,7月南京新房共成交11882套,环比微涨,继续保持上升趋势。库存方面,截至8月9日,南京新房库存量为22986套,已连续5个月保持在3万套以下的低位。从下半年新房上市量来看,南京想要改变“房荒”的局面,依旧不容乐观。

现代快报记者 陆丹丹



CFP供图

未来5个月还有500万m²新房上市

据南京房管部门统计,2016年下半年(7月-12月)南京八大板块(含高淳溧水)有183家楼盘新推房源,其中纯新盘49家,预计总体上市量约为6.5万套新房,体量接近540万平方米。

网尚机构统计显示,8-12月份南京全市预计新增供应商品住宅500多万平方米,其中仅

8月预计上市量就达到106万平方米,约合1万多套新房。虽然上市量并不少,但业内人士分析表示,目前政府相关部门在严抓开发商上市的销许价格,开发商也在积极地配合政府相关的政策,但实际的推盘时间及推盘量,关键还取决于开发商自己的销售节点;另一方面也要看政府出台的相关鼓励上市量政策。

去年土地成交量锐减影响楼市供应

“一般来说,开发商从拿地开发到项目面世的整个周期有10个月左右,目前楼市供应紧张的局面,一定程度上与去年土地整体供应量少有关系。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉表示。

综合2015年土地供应量,江宁以101万平方米稳居全年的供应量第一位置,河西80.8万平方米排第二,城北则以47.4万平方米排第三。而一直以来,浦口作为上市量的大户,去年全年

土地供应量仅有30.81万平方米,排名第五。

从CREIS中指数数据来看,2015年,南京一共成交了75幅地块,同比2014年少了30宗,锐减近1/3。但土地出让金同比涨30.4%,成交土地均价同比涨12.2%。而整个浦口板块去年仅成交4幅住宅用地。张辉分析,去年楼市库存量一直维持在5万套左右,导致政府部门并没有加大土地供应量,其中比较突出的就是浦口区域土地量少。

业内观点

开发商推盘意愿不强烈 楼市未来或仍供需紧张

业内人士坦言,就目前的房地产市场环境来看,下半年开发商想要保证正常的出货量,希望并不大。南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远在接受媒体采访时表示:“南京楼市新增供应量如果能确保在每月1万套以上,供求逆转就是大概率事件,而从目前南京绝大部分开发商推盘节奏来看,想达到这一标准很难。”他指出,虽然下半年预期一共有6.5万套的新房上市量,但这里要注意一个问题,目前7月份上市量仅有6000套,这就意味着自8月开始,月均上市量要达到1.18万套,这仅仅是理想的上市量数据。

“上半年开发商卖盘节奏把控较稳定,已完成或接近完成年度销售目标,所以开发企业上市意愿不足。若政府出台相关政策鼓励上市,或可调动开发企业加快推盘量以及推盘节奏。”房多多数据研究总监虞珠表示。

“首套房首付3.5成”传闻已过风口期? 业内:房价涨幅或影响新政落地

自7月18日起,关于南京将提高购房首付比例的传闻四起。有报道称,南京已有银行将首套房贷款首付比例由原先的最低3成,调整为最低3.5成,且政策已经开始落实。现代快报记者为此展开调查。

现代快报记者 马文煜



资料图片

提高首付比例传闻淡化 银行称不会主动调高首付比例

近日,有读者反映称招商银行已经开始实行最低首付不得低于3.5成的硬规定。记者核实发现,目前大多数银行依旧在执行首套房最低首付三成的原有政策。

上海银行南京某支行一名负责人表示,前段时间业内的确盛传新政将要提高首付贷款比例,但至今该政策都未落地。“从7月份开始传出要执行新政,我们立即催促客户尽快办理按揭手续,包括我们内部员工也在加班加点地帮客户走程序。但目前来看,最紧的一段风声已经过去了,该传闻也逐步淡化,我觉得新政出

台的可能性已经不大。”

工商银行江苏支行一名负责人告诉记者,此前他们银行内部也传要调高首付比例,并称新政将会从8月1日起执行,但政策迟迟都没有落实,他们目前也依旧在维持原有的购房政策。

“针对一些特殊的客户,银行会要求首付比例不得低于4成或者更高,但这类客户往往都是可供贷款额度不足,例如收入证明无法满足月供要求,银行会要求其提高首付比例。但对一般客户而言,除非出台政策性文件,银行往往是不会主动要求其首付比例的。”招商银行一名负责人表示。

业内观点

房价涨幅或影响新政落地

南京某大型商业银行内部负责人表示,由于南京房地产市场的热度不减,他们预计出台相关限贷政策的可能性依旧很大,而且可能出台的新政只会“紧”,不会“松”。

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远透露,“据我了解,就在今年7月份的时候,央行南京支行曾就出台新的贷款政策进行过一轮磋商。但由于此前在物价部门新一轮较为严厉的限价、控涨措施下,南京房价涨幅得以缓解,目前市场是否适应新的贷款政策并不确定,故而导致新政至今未能落地”。

孟祥远表示,南京房价目前如果已经见顶,或者开始出现周期性下调迹象,那么“缩贷”出台的可能性就会下降,这很大程度上要看8月中旬国家统计局的数据,如果南京房价涨幅能够跳出全国前3名或前5名,那么再执行新政,可能会对市场造成过度打压。例如像目前的苏州,二手房量价已现明显下跌迹象,这意味着政策出台的可能性不大了。

联系我们

扫一扫,关注“快报楼市”微信号。
新闻热线:
84783461



碧桂园·伯爵山: 8月7日示范区倾城公开 ——魔幻花园引爆全南京,万人涌进“伯爵山”

南京定位特大城市之后,南京市房价一路飙升,众多精明客户更是将目光投向了升值空间更高的仙林东板块。仙林东区域内各项政策利好的频繁出台,更是带动了区域内物业价值的无限提升。8月7日,一场名为“伯爵的魔幻花园”的活动,在碧桂园·伯爵山优雅绽放,引发万人疯狂聚首。

宝华划归大南京? 大众猜想引发宝华热

8月7日当天,一位前来碧桂园·伯爵山的看房者表示:纵观南京周边区域,马鞍山、滁州等城市因为涉及到省级之间的规划,难度相对较大;而紧邻仙林的宝华区域,则是人心所向。因此,宝华划归大南京极有可能由美好的愿望变成真实的利好。

万人聚首伯爵山, 示范区公开火爆胜开盘

继碧桂园仙林东各盘的陆续亮相,此次碧桂园·伯爵山景观示范区的耀世公开,再一次让南京人见证了碧桂园千亿房企的特有魅力。据现场工作人员介

绍,从早上七点开始,就忙着引导前来参与活动的客户。“仅仅是示范区公开,就有这么多人,估计开盘时会更火爆。”现场的一位客户这样告诉笔者。

重现英伦古堡, 魔法世界点燃魔幻激情

由魔术明星闫俊领衔的专业团队,在活动当天为到场嘉宾带来了一场光怪陆离、亦真亦幻的魔法秀,与此同时,来自爱丁堡的行为艺术展,再现英国伦敦塔桥、骑士仪仗队,带来优雅绝伦的宫廷服装秀、尊贵的皇室下午茶,重现百年前英国古堡的优雅时光,令到场的每一位嘉宾都流连忘返。

(周彤)

长租公寓现规模化趋势?

以年轻一代为客群,主打“社区”理念,这带火了市场上的一批长租公寓以及众创空间品牌。也使得品牌开发商开始频频涉足这一领域。

目前市场上已经涌现了一批主打长租公寓或众创空间的,但真正将两者融合在一起的,几乎没有。以打造“全能社区”为理念,为年轻人提供生活、创业一站式综合服务平台的V领地青年创客社区,最早可能在年底前落地南京。

与一般长租公寓以及众创空间品牌不同,V领地青年创客社区包含居住功能、办公功

能和配套生活功能。相当于是将长租公寓、众创空间以及商业综合体的模式三合一。旨在为年轻人提供创业办公空间及孵化服务,以及优质、舒适、高性价比的居住空间和生活配套平台。V领地青年创客社区的规模也非常可观,“一般长租公寓的规模大概在几百个房间左右,但是我们的规模都在1000个房间以上。”负责人透露。

V领地青年创客社区和咪咕、海尔等国内多个知名品牌达成战略合作,未来海尔将成为V领地青年创客社区电器、智能化等设备的供应商。(杜磊)