

卷首语

从2000年创刊至今,17年来,《现代快报》作为南京最权威的媒体之一,见证了这座城市17年来的变迁。17年里,作为《金楼市》专刊,也在不断见证南京楼市的变迁——从2000年兴起的旧城改造,到商品房住宅大潮,再到河西的崛起,再到江北成为国家级新区。17年来,有太多的故事可以去讲述……2016年,对于南京楼市,注定是不平凡的一年。涨价、捂盘、炒房号、“土摇”、限购、限贷……变幻莫测的市场风云,让各方都难以把握未来动向,做出最好的决策。值此现代快报创刊17周年之际,《金楼市》编辑部团队推出大型专题策划——《楼市供给策》,全面解读2016南京楼市变幻玄机,深度把控未来楼市风向,为您出谋划策,决策千里。

南京本月推出9000套房源“解渴”楼市

业内人士称,今年四季度将成明年市场风向标

今年的南京楼市可以说是持续“高烧”,楼盘开盘往往是一房难求,在此情况下,不少楼盘都试图涨价。然而,物价部门对南京在售楼盘设定了涨幅红线,也就是“限涨令”。为了绕过“限涨令”,不少开发商捂盘惜售。随着10月5日南京颁布的限购限贷新政,再加上此前的“宁十三条”,南京市场一房难求的情况很快就能得到逆转。10月,南京楼市48盘携9000套房源为楼市解渴,将价稳量跌。

现代快报记者 周彤



9000套房源为楼市解渴

10月5日,南京颁布了被称为“史上最严”的限购限贷新政,而9月颁布的“宁十三条”也表明要严抓市场上的“捂盘惜售”行为。国庆长假后的短短数日,包括华新城在内的几家楼盘被南京市住房和房产局通报批评。房产局不但对楼盘下发了整改通知书,还将华新城纳入建设、国土部门的不良记录名单,禁止参与土地公开出让市场竞争。在此情况下,除了那些原计划在10月份加推的楼盘,更多的楼盘也纷纷改变计

划,提前上市。因此,10月南京房地产市场上量激增。南京市房产局9月30日傍晚发布数据称,10月份南京预计48个楼盘推出新房源,上市量约9000套,新增住宅供应近100万平米。

记者了解到,市场上不少关注度颇高的纯新盘将在10月首开,如河西的金地中心风华,城北的融创玉兰公馆,江宁的景瑞春风十里、中锐星湖名邸,城东的银城君颐东方,南站板块的旭辉铂悦秦淮、绿地玉晖、中交锦致等。

而计划加推的楼盘更多,就连房荒已久的河西南也将迎来一批新房源,如佳兆业城市广场、朗诗熙华府、海峡城第三街区。

其他区域也将有不少楼盘加推。江北的正荣润江城、招商兰溪谷、新城花漾紫郡、保利西江月、雅居乐滨江国际等都计划在10月加推。世茂外滩新城、恒盛金陵湾、龙湖春江郦城、翠屏诚园、万科九都荟、万科翡翠公园、紫金华府、东城金茂悦、恒大翡翠华庭、明发浦泰梦幻家等也都计划在10月加推。

新政下加推房源是否会滞销?

从“房荒”到9000套房源10个月内上市,市场会立刻“解渴”吗?对此,同策咨询南京公司副总经理杨锐给出了肯定的答案。而南京新景祥机构副总经理何晔认为,这9000套面临着是否会滞销的问题。

“首先,从房产局对新政的执行力度来看,9000套房源上市应该没有问题。”杨锐表示,其次,这次“史上最严”的限购限贷政策下,的确限制了很多。限购政策对改善和投资人群起到了很大的限制作用,而限贷政策则是对刚需人群产生的很大的影响。在很

大一部分购房者无法购房的情况下,9000套房源的入市肯定会对供小于求的楼市有极大的缓解。

“从我们同策代理的项目来看,限贷和限购对购房的需求打压非常大,不管是刚需、改善还是投资。”杨锐说,从最热门的河西中部以及河西南部来看,虽然需求被限,但是客户基数大,流失了一部分客户后还是有不少购房者可以购房。但是其他板块就没有河西中部及河西南部这么幸运。“而今年刚兴起的一些板块,如城北、城东,包括鼓楼滨江板块,限价对市场的影响非常大,客户流

失严重。以城东为例,有楼盘客户的折损率达到了70%。因此,主流改善板块例如河西的中部和南部,市场安全性还是很高的。”

“限购限贷政策对南京楼市可以说是‘速冻’,需求被限制,不过价格会维持在平稳的状态。”杨锐分析说,目前一手房、二手房房价倒挂的情况还是很明显的,尤其是热门板块。

“应该说,今年的四季度是楼市的风向标。如果四季度楼市仍然保持平稳,那么明年过完年的楼市也不会太糟糕,反之明年楼市或将真正进入寒冬。”何晔说。

楼市高热已翻篇,部分板块或以价换量

何晔表示,有一点值得肯定,就是在如此严格的市场条件下,涨价的楼盘不会有,但是价格会比较坚挺,销量会有一个比较大的下降,房地产市场由高烧高热进入平稳发展期。配套成熟的板块,例如江宁的百家湖、大学城、仙林等板块,不管是刚需盘还是改善盘,都将会保持一个比较稳定的价格,不会轻易降价。但是跟着本轮大涨的行情而备受关注的一些板块就比较危险,这些板块的利好往往还停留在规划阶段,并未真正落实,严格的限购限贷政策下,客户流失严重,不排除一些楼盘在一段时间后会以价换量。

供给策

年内还将供应约100公顷住宅用地 房企拿地进入“分化期”

今年以来南京市土地市场呈现出土地需求旺盛、拿地竞争激烈、缴纳保证金高、地价上涨快、土地溢价率高等情况,虽然南京市国土局相关部门也首次采用网络土拍并且出台“现房销售”等方式来抑制过热土地市场,但也无法抑制房企拿地热情。9月底、10月初,南京新政两次加码,这也改变了不少开发商的未来拿地策略。

现代快报记者 陆丹丹

年内再推约100公顷住宅用地

据记者统计,截止到9月底,南京市共成交经营性用地93幅,用地总面积430公顷,完成年度计划(700公顷)的61.5%。在已成交的经营性用地中,商品住宅用地(含酒店式公寓用地)340公顷,完成年度计划(500公顷)的68%。

记者昨天从市国土局了解到,南京计划在年底之前再推约30幅土地地块,用地总面积约180公顷,其中住宅土地约100公顷。“国土局会按照年初500公顷的经营性用地计划供应土地。”南京市国土局相关工作人员表示,因为每年土地拍卖都会有一些土地“流拍”,这就使得土地拍卖总数达不到预期出让量,“不过一般而言,全

年能完成出让计划的90%左右,今年也不会例外。”

与此同时,记者也了解到南京国土局相关部门已出台全市2016—2018年3年商品住宅用地供应计划,具体为2016年500公顷、2017年530公顷、2018年560公顷,合计1590公顷,这将为今后我市土地市场供应提供充足土地,同时也为今后全市商品住宅持续不断上市奠定基础。

南京国土部门持续不断的土地供应,也说明政府部门在暗示南京楼市市场是稳定的,与此同时,也能通过土地供应的信号,让房企有时间去调整后续拿地策略。”天诚不动产研究所所长吴翔华表示。

限购后房企拿地进入“分化期”

另一方面,在限购政策出台前,南京房企纷纷高价拿地,在9月份持续4天的网拍中,有20幅地块达到最高限价,未来均要以现房销售。新政出台后,开发商的拿地策略也产生了变化。

一位不愿透露姓名的房企工作负责人表示:“我们最近开会得到的指示是,限购之后,要争取多拿地。”据了解,这家房企在限购之前,在南京并没摘得任何地块,记者问及为何限购之后更要积极拿地呢?该房企工作人员表示:“目前不好表示,不过可以肯定的是接下来会把工作重心转移到这项工作中去。”

另有拿地大户房企的相关工作人员说:“早在限购政策

出台之前,我们公司已经出台了相关的应对策略,限购政策重新启动,这对我们接下来的拿地策略会有所调整。”记者了解到,大多数房企跟这家房企态度一致,称会继续拿地。城南一开发商负责人表示,政策出台会使房企拿地更进入分化期,有的房企会更加侧重于考量地块的区域性、地块的周边交通配套等,“各种条件相对突出的地块,我们仍然会不计成本地拿地。”

业内人士分析道,没有拿地的房企还会积极参与拿地工作,尤其那些没有土地储备的房企,但也不排除一些开发商因为政策的调整而采取联合开发项目产品,来降低当下拿地成本以及开发成本。

供给策

产品质量受关注,项目品质或可期

有开发商坦言,限购后的一段时间,将是检验各家项目产品质量的时间,只有项目产品过硬、品牌口碑好、物业等配套齐全的项目才能赢得市场、赢得客户。吴翔华也认为,开发商会把更多的精力放在项目品质上,把产品的口碑打造好以此来等待限购“松绑”。