

10月5日,当很多人还沉浸在国庆长假的欢愉中时,南京楼市“限购令升级”的消息开始在“朋友圈”蔓延。对于限购令,南京市民并不陌生,从2007年到2016年这十年间,每逢楼市高温不退,调控政策总会适时出现,成为最佳降温剂。而今年的本轮调控则因前所未有的调控力度引发热切关注。

现代快报记者 童婷婷

是谁唤来了楼市“降温剂”

南京楼市呈周期性变化,或带来抄底机遇



国庆节,多地发布“限购令”叫停楼市过火现象

10天内再加码,南京现“史上最严”限购令

在经历了房价连涨18个月的火爆景象后,9月25日,南京限购令出台,规定拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭,不得再新购新建商品住房。短短10天之后,新限购令再度加码,将二套房首付比例提高至8成,并且为防止政策被钻空子,还特别规定了单身人士(含离异)限购一套住房。这可谓是10年来,南京最为严格的限购令。

限购令生效后,记者走访了几家楼盘,销售人员首先询问的就是购房资格问题,等确认了客户符合买房人资格或能接受相应的首付比例,再继续往下谈。

蓝风机构副总经理翁仲平说:“调控肯定不是坏事,但‘9.25限购令’其实更为符合南京的市场格局,而‘10.5限购令’由国家统一部署,指向性明确:打击投机投资,保护自住,对于刚需依然鼓励。”

限购时代 首付5万起抢万达小户型



不限购,1字头,万达小户型
极为稀缺

万达茂·中心小户型作为公寓界的标杆之作,低总价、高性价比、占用资金少、好出租、管理到位、6大风尚配置……堪称南京投资之王。

此次即将推出的小户型房源,仅13980元/㎡起,这样的1字头谷底价放眼南京主城区,极为稀缺,可以说是抄底南京的最后机会。

南京万达茂,150亿世界级文旅目的地

南京万达茂是万达集团斥资150亿元打造的大型文旅旗舰项目,总体量120万方,集“文化、旅游、商业、商务、人居、体育”为一体,涵盖全天候东方文化主题乐园、万达广场、国际街、臻品美宅、万达茂·中心等世界顶级体验业态。

万达茂·中心,世界级文旅 商务集群

万达茂·中心由5栋150米层塔楼地标建筑构成,其中3栋高端写字楼、2栋公寓,建成后将成为都市圈商务新地标。

万达茂·中心依托南京万达茂,轻松享有全方位配套。520米室内步行街,全天候东方文化主题乐园,万达影城、KTV等高端配套齐备,满足不同级别的商务接待需求,工作生活同样轻松自如。

13980元/㎡起,万达茂 30-50㎡小户型10月开盘

万达茂·中心不仅为城市人群提供优质生活,还提供了绝佳的投资渠道,满足全民创富之梦想。

万达茂·中心首批全能小户型日销千套,现已全面售罄,被誉为推的全能小户型13980元/㎡起,新品预约中!

10年内多次调控,楼市冷热交替呈周期变化

而回顾这十年,南京楼市曾多次出台新政,但其严厉程度都不及本轮调控。

2007年,南京楼市遭遇“9.27新政”,政策规定二套房首付比例4成,贷款利率为基准利率的1.1倍,已出售或已结清贷款的房屋均在计算之内。新政过后,楼市拐点立现,导致2008年房地产市场急转直下。

经历了2008年的萧条,南京楼市于2009年再度翻身,房价上涨,同比增长15.1%。而这样的疯狂又在2010年的“4.15新政”到来后,被得到遏制。新政规定,二套房首付5成,购房者第一套房即使没有从银行贷款或贷款已结清,再次购房也会被视作二套房,部分高房价地区可暂停三套房贷款。

2011年2月,南京正式发布“限购令”,规定南京本地人限制购买第三套住房、外地人纳税满1年方可购买首套房、二套房首付6成、利率1.1倍……又在三年内相继出台了“宁八条”“宁七条”,对房价涨幅进行控制。

有业内人士称,政策面始终在楼市发挥决定性作用,市场的周期规律始终存在,南京楼市早年冷热交替的周期在2~3年,但此后已经是一年冷一年热,交替时间特别短。回顾以往几次限购令一出,楼市随即量价齐跌,但不久后,由于假结婚、假离婚、假社保证明等“绕道”手段盛行,限购效力减弱,楼市逐渐回暖,并出现连涨现象。当住宅库存升至较高数量时,政府又会迅速出手,取消限购。

南京楼市将进入盘整期,或可寻抄底机遇

翁仲平介绍称,未来半年到一年内,南京楼市将进入“盘整区”,但不会出现急转直下的“拐点”,开发商目前应对新政态度都很积极,此前“捂盘”等各种市场不合理现象也会逐渐消失。

而一位不愿透露姓名的开发商则认为,限购不会导致房价下跌,“从这些年的楼市来看,总体来说,房价一直呈上涨趋势。现在买的价格,或许就是明后年的房价低点。”

限购让楼市急速冰冻 普通家庭应当优化资产配置

今年的十一,接连几道“限购限贷令”让南京楼市快速降温。那么,从普通家庭资产配置角度出发,该做出怎么样的变化呢?

史上最强限购限贷执行, 恐慌性抢房之后楼市一片乱象

“10多个城市接二连三联手绞杀楼市”、“人民日报:中国楼市拐点就在明年”等等字句登上主流媒体头条,看得南京人心惊肉跳。根据各大媒体的报道,10月6日认房又认贷实施以来,南京新房认购量、二手房成交量以及各大楼盘客户数量明显大幅下滑。

据传,首个在新政之下开盘的下关某楼盘仅卖出3成;河西等热门板块捂盘惜售的楼盘纷纷开始开门纳客;民政局、房管局、不动产档案馆等地一派酸甜苦辣的众生相;南京人的朋友圈已经炸了锅……

从现象看本质,第三次财富洗牌似乎刚刚开始

根据复旦大学经济学博士、时代伯乐董事长蒋国云的看法,改革开放后共有三次社会阶层财富洗牌的机遇:

第一次是在改革开放初期,胆大者对胆小者的洗牌,中国第一批富人的共同标签,是敢打敢拼。第二次大洗牌是高知人群的崛起。这次洗牌发生在15年前,突出表现在一大批优秀民营企业的崛起,包括华为、腾讯、TCL等。

而目前正在上演的第三次财富洗牌,正是从股市过渡到房地产,并不断加码的阶段。不管是普通百姓、国企名企、以及银行证券等都在紧盯着房产做文章,这一轮调控加码正是筛选赢家的开始。

“限购”之下寻找“不限”, 普通家庭应优化资产配置

在房地产投资渠道,普通人在前一



雨花客厅H+公寓鸟瞰图

轮狂欢中多数已经入场。限令之下,这扇大门对多数人已经关闭,而入场的人在用高杠杆的情况下也有翻车的可能。

“鸡蛋不能放在一个篮子里”,在这种情况下,考虑受政策影响小、更具风险抵抗能力的房产投资是普通家庭的上选。

公寓作为商业物业不限购不限贷,低总价动用杠杆低,是目前优化资产配置的上佳投资方向。而作为以日后出租、运作升值考量的公寓产品,必然要选择主城核心地段,周边配套强大以便于后期溢价。

主城区宜居宜投资公寓标准,可参考雨花客厅H+公寓

位于地铁1号线天隆寺站上盖的雨花客厅H+精装公寓,距新街口仅地铁五站路,自配有约13万㎡商业,建筑面积30-65㎡,总价不高,符合低杠杆低门槛的普通家庭需求。

据悉H+公寓由公寓领域专家未来域管理运营,未来租赁人群将在软件谷超过20万IT精英中筛选,价值想象空间巨大,在当前市场和政策情况下,可作为投资房产、选择公寓的参考。