

# 《金楼市》探班春季房交会

[热点人物] 南京网尚集团董事长胡光辉——  
**跳出房产看房产**



在告别了一年之后,南京传统的春季房地产商品交易会重出江湖。就在展会前夕,本次展会主办方南京网尚研究机构负责人胡光辉接受了《金楼市》专访。生在南京,他喜欢跳出这座城市看楼市;生在房产圈,他习惯跳出房产看房产。

## 宏观 房价还有一轮上涨可能

对于房价,过去多数的讨论基本都还停留在房地产本身,这一次,胡光辉跳出了这一传统思维。一见到记者,他就旗帜鲜明地亮出了自己的观点,“房价的涨跌讨论不停,可是跳出房地产圈,我们会看到,从宏观经济层面来看,房价不仅不具有下行的可能,相反随着通胀的压力显现,应该说还有一轮上行空间。”

他告诉记者,四大问题将会成为推动房价上涨的实质因素,“机构介入、境外资金介入、其他行业资金的介入以及消费者刚性需求形成这一推动上涨的合力,这其中,刚性需求并不是首当其冲的最重要原因。”他的观点是,不只是房地产市场本身的供求关系与房价涨跌相关,更多的

外界因素在影响整个市场。

他研究过中国的传统制造业,事实上,过去几年的统计数据已显示同样一笔资金的回报率在中国制造业行业的回报率已极低,近年甚至出现了负增长,而房地产行业的高度增长。自然而然,越来越多的“外行”因为利润介入房地产。这样下去,传统制造业逐渐萎缩,而房地产行业却在膨胀,这对中国经济来说是个危险信号。

事实上,德国曾出现房价十年不涨的奇迹,而同时德国的制造业却相当发达,我们恰恰相反。所以他认为,“房地产的问题其实不是房地产问题,而是整个宏观经济的问题。”

## 市场 南京两个板块问题较大

从宏观经济回到南京市场。对于上海等城市出现的房价波动,他认为每个城市的特点不同,比如南京,一直以来政府的宏观调控政策都是超前的,而且推出了大量中低价商品房和经济适用房,对平抑市场价格起到了一定的作用,所以,对于南京来说,未来上升的幅度一定不会太大。

在研究了南京楼市各大板块后,他认为“江北出现打折现象其本质是置业江北的基本是中低端客户,这样一批购房人群对于房价的敏感度极高,所以,打折促销能掀起市场的销售高潮。”不过,他同时认为,“对于城中、城东、城北、城南、河西以及江宁几大板块来说,市场发展理性,接下来的发展没有问题,但是

像江北这样价格透支的区域、溧水这样整体开发超前对南京主城依赖度太高的板块,会遭遇价格回归、价值自我调节的过程。”

所以,他更为看好城中板块,因为这里无论何时都是南京抗跌性最强的板块,事实上目前的整体定价不高,而南京周边区域的抗跌性不行,价格却涨了不少。所以,他建议自住购房人群该出手时就出手,而投资人群一定要明白,不是什么房子都能买,如果要达到保值增值的需要,那么必定要在下手前研究一下楼盘的区域规划、整体配套、产品品质、品牌含量、物业管理等诸多软硬件因素,这些都是今后房产保值升值的关键。

快报记者 费婕

[展会快报]

## 把幸福带回家

### 50家楼盘本周四亮相国展中心

以“我把幸福带回家”为主题的2008春季房地产商品交易会4月10日(本周四)将在南京国际展览中心盛大开幕,50家楼盘将在4天的时间内给南京市民带来一场饕餮购房盛宴。

#### 一流开发商的舞台

与历次展会不同,本次春展会几乎成为中国一流开发商的展厅,中海、恒大、雅居乐、嘉业房产、宋都、大华、明发、中关村置业、同仁地产以及香港恒丰等均有亮相。展会组委会统计的数据显示,外地开发商约占2/3。

4月10日,南京国展中心南广场上,高档、时尚、奢华的奢侈品将成为前来观展市民的第一道“视觉大餐”,这就是由中海地产呈现的“胡润百富高端生活方式展”。与此同时,中海本年度力作中海凯旋门也将高调推出。

#### 城中8大盘跃至台前

在50个参展楼盘中,记者粗略统计了一下,来自江宁、江北的楼盘就多达20个,其中江宁14个,江北6个,而一向热销且供不应求的城中

板块,今年也有8个楼盘的参展阵容,参展数仅次于江宁,排在第二。

春交会组委会负责人称,新区楼盘参展较多这在意料之中,但是城中楼盘由于地段、交通位置优越,以往展会一向不积极,今年参展量创下新高。

楼盘位置分布不均,使得本次参展楼盘的价格跨度更大,市民选择的空间也大大增加:最便宜的大盘华欧国际友好城均价仅3300元/平方米;价格最高的城中楼盘,售价已接近1.8万元/平方米。

网尚研究机构副主任李智介绍,本次展会的楼盘上市总体量达到286万平方米,均价为7000元/平方米,总价集中在80-100万元之间,从户型上看,以中小户型为主,100平方米以下占40%。

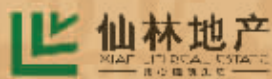
#### 近十家新盘首次亮相

另一值得期待是,不少新盘还将在春交会上亮相。江宁恒大·绿洲、天鹅湖花园;城中板块的中海·凯旋门、华利国际、公园里5号;仙林板块的英伦爱丁堡;城东板块的君临紫金、溧水的恒大·金碧天下等近十家全新楼盘,都是第一次与南京购房人见面。

快报记者 费婕

# 生活至上 景观只是一种表达

仙林·山水风华样板景观区全面升级,即将绚丽公开,3期加推房源紧俏预约中.....



仙林大学城 双排/联排/叠加别墅 / 140-230㎡新叠加, 诗意联排, 写意双拼, 多庭院空间, 处处自然景致 / 仙林生态走廊之灵山风景区旁, 看江第一排, 园区内水系蜿蜒 / 紧邻鼓楼国际医院, 金鹰购物中心等高档生活配套 / 南京大学等知名院校聚集, 纯高尚人文居住社区 / 地铁二号线2008年直通仙林 / 赠送私家专属车位, 家家车行到门 / 叠加, 户型赠送半地下室或屋面花园空间

4月10日-13日欢迎前往南京春季房交会现场参观仙林地产展位(国展中心B07展位) TEL:025-85790066 85790099

项目地址 南京仙林大学城汇通桥 / 现场接待中心: 仙林大学城汇通桥 / 物管顾问: 深业物业 / 中国楼盘2008年度十大品牌开发商权益获得者 品牌开发商: 仙林地产 / 品牌开发商: 仙林地产 / 品牌开发商: 仙林地产