

# 易居中国房地产研究院副院长丁祖昱—— “调整到位,南京二季度末将回暖”

有人说楼市春暖花开,有人说还冰冷三尺;有人说拐点已经来了,有人说百日就要剧变。有人扯着脖子喊涨,有人愁眉苦脸唱跌;纷纷扰扰的楼市,让人雾里看花,摸不着头脑。可是,房子是国计民生,更是切身大事,我们不得不关注,不得不沉浸其中。况且,买房的巨大支出还决定了我们不可草率行事,得认准方向,瞅准时机,三思而后行。

于是,我们需要思辨,当下楼市究竟是什么状态,未来楼市会走向何方?于是,我们还需要借助专家的智慧,来拨开楼市的重重迷雾,不再盲人摸象。

## 5个月以来 多个城市成交量回升

4月2日下午,包括广州富力董事长李思廉、万科执行副总裁刘爱明、SPG首席运营官王国光、复旦大学房地产研究中心主任王伟等在内的来自全国各地的200余位地产开发商、专家学者聚首在上海外滩茂悦大酒店,参加由易居中国发起的《2008中国房地产市场预测高峰论坛》。在国际资本市场动荡、国内股市楼市起伏不定的当下,人们对这场关于地产走势的预测性论坛,怀着一种复杂心理的期待。

根据近8年来对全国45个城市的地产成交数据的监测分析,易居房地产研究院对今年国内楼市走势做出了一份预测报告。在阐释这份报告时丁祖昱第一句就指出,该报告是在3月31日各地成交数据出炉后最终成型的,而从数据中明显可以看到,自3月起,多

个城市已出现成交量回升的现象。

“房地产与股市不同,股市做为单纯的投资品,可以无限的下跌,但房地产有居住、保值等功能,所以不会跌而不涨。”丁祖昱直言:不必对中国的房地产太过悲观。

易居数据显示,去年10月左右,北京、深圳、广州、上海、南京、成都、重庆、沈阳等城市都经历了长达数月的楼市成交量连续下滑状态。有个别城市2月份的成交量仅有去年10月左右的五分之一不到。在进入3月后,这种下滑趋势出现了改变;深圳2月楼市成交量是7万平方米,比去年同期下降了80%,而3月成交量涨到17万平方米,同比下降43%;上海2月的楼市成交量31万平方米,同比下降54%,3月成交量则达到92.5万平方米,同比下降38%。此外,北京、天津、重庆、武汉等3月的成交量都出现不同程度回升,同比下降幅度在逐步减少。

## 部分城市复苏 南京预计二季度末回暖

但丁祖昱反复强调,成交量的回升并不意味着楼市的全面回暖,这只是“在全国80%以上的城市连续5个月成交量一路下滑后出现的略微的‘抬头’”。按照房地产周期理论,国内各个城市所处的房地产周期也不相同,各自呈现的发展状态不可同语。在易居房地产研究院提供的城市房地产发展周期理论图中显示,一个房地产周期分为复苏期、发展期和调整期三个部分。因楼市区域特殊性,珠三角、长三角、环渤海和中西部等区域的周期特征也不相同,存在一定的“阶段差异性”。

按照易居研究院的判断,目前上海、天津等城市处在不同轮次的复苏期,广州、深圳、北京、重庆、武汉、南京、杭州等城市则处在不同程度的调整期,而沈阳、西安以及中西部的二线城市、长三角及珠三角三四线城市则处在初步

轮次发展期。总体看,长三角楼市比珠三角要温和得多,在短暂调整后成交量会恢复到2006、2007年的水平,价格上保持稳定。而珠三角的调整时间则较长,力度也很大,预计下半年可能出现复苏。环渤海及中西部城市因特点不同,市场表现也不同。有些城市需要价格回调刺激成交,有的城市则仍处在向上发展期,有的是供应量过于庞大。

在分析南京市场时丁祖昱指出,南京正处于第二轮调整期,在今年二季度末很可能迎来全面回暖,前提是如果近期市场价格能够调整到位。“如果价格回调幅度能达到去年最高点的5%左右,那南京楼市将在二季度末出现全面回暖。”丁祖昱预言,市场回暖后,到三四季度时南京楼市的成交量会恢复到2007年的同期水平。同时,上半年回落的价格也将随着成交量的上升而出现平稳甚至回升的过程,很可能达到2007年较高月份的价格。

快报记者 杨连双

# 多家楼盘酝酿提价—— 南京楼市将进入反弹期?

几乎在上海易居研究院的《2008年中国房地产预测报告》预言二季度末南京楼市将全面回暖的同时,南京楼盘天正湖滨对外宣布,4月13日起该盘酒店式公寓君悦阁每平方米将提价500元。同时有消息称,江宁地铁楼盘21世纪国际公寓,也有意将此前6200元/平方米的售价提高到6500元/平方米之上。

## 【提价动态】

### 部分楼盘正酝酿提价

位于江宁百家湖板块双龙大道上的21世纪国际公寓在3月底推出了114套房源,因为可享地铁1号南延线百家湖站和小龙湾站双站资源,开盘当日出现了5个月以来南京楼市的第一例连夜排队抢购事件。首批房源售罄后,购房者对4月下旬可能推出的新房源充满期待,但也对后期房源是否涨价充满担忧。近日就有消息人士向记者透露,该盘开发商正酝酿将此前6200元/平方米的均价提高到6500元/平方米之上,目前正筹备送往物价局审批。

天正湖滨则公开宣布将在4月13日起提价500元/平方米。据了解,天正湖滨的SOHO公寓君悦阁此前已开盘,近日,开发商精心打造了两套样板房后重新推出这一以豪华精装、酒店标准服务为特色的酒店式套房,均价也将在13日起从12000元/平方米调至12500元/平方米。另据传,主城一些即将上市的楼盘也在酝酿“高开高走”。

## 【业内视点】

### 报复性反弹将重现楼市?

“他们对南京的预言温和了些。”听到易居对南京市场二季度末回暖的判断后,南京一位不愿意透露姓名的业内人士说:从二季度开始,楼市很可能出现报复性反弹,就像2005年新政后被压抑的购房需求集中爆发一样。

2005年国八条后南京楼市经历了长达半年的低迷期,到2006年春季才有所好转。2006年国六条出台后楼市的缓销期明显变短,从2006年下半年到2007年初,深夜开盘排队现象开始现身楼市。随着开发商的疯狂抢地和房价的一路飙升,2007年大部分时间内南京购房者都陷在房价高企和买房难求的焦灼中,直到年底二套房新政、利率上涨等严厉政策出台,市场才突然冷了下来。“从前两年的经验看,每一次调控后市场都会出现反弹,更何况南京不是广州、上海那样投资性购房比例高的城市。”

### 板块差异化将非常明显

但南京楼市真会回到去年疯狂的状态吗?关注南京房地产市场的另一部分人士认为,楼市整体回暖或变冷已不再可能了。东凯置地是一家以代理商品房销售为主业的公司,同时也兼具对市场研究。在该公司董事长沈和连看来,其实3月楼市成交量的回升并不能看做楼市回暖的标志。实际上3月平均每天的成交量不到150套,认购量在200套左右,即便不与去年此时的日平均成交400余套相比,比正常年份的销售量也要略显弱势。另一方面,今年2月有春节长假,又有连续的暴雪,目前成交出现增长与其相比意义不大。

“楼市整体发热或者整体变冷的可能不大了,今年是南京楼盘的品质年,不同板块、不同楼盘间的差异将非常大。”沈和连分析,江北因为去年涨势太快及供应量过大等因素,是出现打折促销最多的板块。河西南片的奥体,目前也面临着房源集中上

的压力。而城中、城东等板块类似的问题就小一些。除板块的冷热表现不同,今年不同楼盘的销售状况也会出现差异。在2007年只要是房子就好卖,但今年同一地段内的房子可能面临不同的命运。这与楼盘品质,即山水资源、品牌影响等因素都关系很大。几乎是不得不合,包括南京工业大学房地产经营管理系博士吴翔华在内的一批研究人士也都认为板块差异化将是今年楼市的主要特征。吴翔华根据各个板块泡沫化程度的不同,排出了南京板块泡沫排行榜,其中泡沫较小的板块依次是城中、城东、河西北部等板块。他认为,不排除一些相对健康的板块在今年出现房价继续上涨的可能,但个别供应量较大、泡沫化程度较高的板块需要一定时间消化存量。

“分化的结果之一,可能是部分资金不足的小开企业转线到三四线城市开发,南京市场上企业洗牌将进一步加剧。”吴翔华如是分析。

快报记者 杨连双

生活永远会有更好的  
总有一种与众不同的STYLE属于你  
生活设计家的夏天挑高酒店公寓

宁南创意复式两房/三房,首付7万起 38-79m<sup>2</sup> 绝版4.8米挑高酒店公寓,现房抢购中!

**蓝岸尚城**  
CREATIVE LIFESTYLE & DISKON LIFESTYLE  
宁南·尚城人士的生活选择

钻石点:投资200亿宁南科学城,知名科研单位汇集,高品质生活氛围。/ 产品力:创新全复式尚城生活区,双庭院法国洋房,立方空间酒店公寓。/ 交通线:数十条公交,地铁一号线南延,交通便捷,25分钟直达新街口。/ 生活圈:社区中心,商业生活配套,教育机构,从容构筑成熟Life Town。

最新动态:宁南尚城人士生活共享圈,沿街6米挑高商铺限量发售中,欢迎预约!  
蓝岸尚城2008“推荐有礼,乐购有你”积分计划现已全面启动,聚集积分,换取专属尊享礼品!

TEL:(025)52461166 / 52461599 **25** 25分钟公共交通直达新街口

开发商:南京康益房地产开发有限公司/ 全案代理:中百达(南京)房地产经纪代理有限公司/ 现场售楼处:升扬路与春江交汇点  
交通指南:乘88W、94W、111W、112W、113W、157W线至新街口站, 98W、127W到春江路站下,可达本案

康益地产  
KANGYI REAL ESTATE



**峰景组团 新季上市**  
二期珍藏版山景高层 新季全面亮相

建江皖皖老街区,以十二万亩老山国家森林公园为背景,筑造完美品质之作;大美之地,山景之所,以质感阔绰全案,则精刻礼遇精英;三期“峰景”组团87-117㎡精致空间,新季全面亮相,敬待预约!

欢迎莅临南京国际会展中心·春季房展会现场品鉴! 4月11日

**国信 阅景龙华 3期**  
GUOXIN YUEJINGLONGHUA  
隧道首席·峰景生活

025-58116667 58116668 项目地址/南京江浦街道龙华路10号(南京工业大学西侧)

■地段更优:浦口区政府所在地,毗邻南京工业大学,与河西一江之隔 ■升值更大:生态型滨江新市区,过江隧道首开社区,升值前景广阔 ■生态更佳:120000亩国家森林公园,16000m<sup>2</sup>中央景观,85%高绿化率 ■品质更优:现代简约建筑风格,开间舒适,高等级保温节能建筑 ■户型更好:短进深、大开间,户型方正通透 ■配套更臻:江浦中心区配套资源,社区双会所,生活设施完善 ■服务更好:智能安保系统,专业物管,贴心服务 ■实力更强:国际设计团队精心打造,江苏国信地产08年品牌之作  
发展商:江苏国信地产 规划建筑:南京金筑设计院 建筑立面:德国欧博迈亚 景观设计:新加坡柏景园林 策划推广:中邦文化

