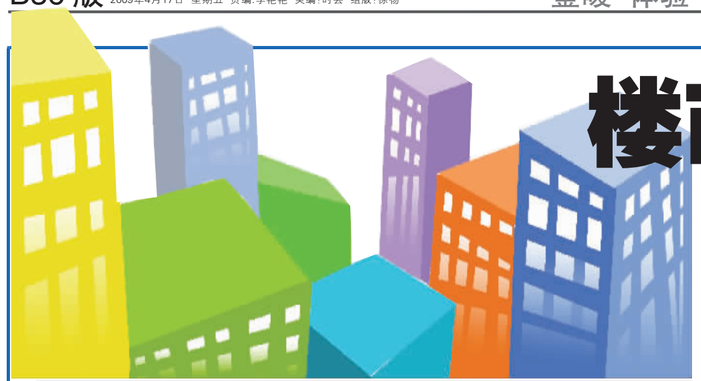

楼市下一站热点:改善性住宅?

[背景]

春交会聚集高端楼盘

南京网上房地产数据显示,2009年一季度,南京商品住宅共认购20660套,成交16983套,近四年来仅次于最火热的2007年。其中,一季度南京楼市大部分成交量被品牌楼盘包揽,网尚机构联合365地产家居网独家发布了“2009年一季度南京主城区销售TOP10”,其中不少楼盘都是高端,而此次春交会上,参展的高端楼盘更是济济一堂。

这批高端楼盘有的拥有景观资源,比如世茂外滩新城主打江景,康桥水岸和颐和南园均依托九龙湖独特水景资源,城开汤山公馆不仅紧邻汤山温泉,还将温泉引入户内;有的凭借地段吸引购房人,比如金陵尚府,一季度就已成功摘取双料冠军,比如江宁一号,地处江宁“新街口”核心地段;此外,依托品质脱颖而出的高端住宅更比比皆是。

改善性大宅卖得不错

年初还是江北一枝独秀,如今全市飘红。成交户型也从小面积低总价上升为大户型的别墅、高端公寓、花园洋房等。

南京网上房地产显示,2009年以来,江南八区月均销售200余套大户型房源。据网尚研究机构的统计,一季度,南京三房以上大面积户型上市总量达到73万平方米,上市套数6400套,成交面积104万平方米,成交套数8300套,成交均价5900元,供销比0.7:1。从价格来分析,价格1万元以上住宅上市量8万平方米,上市套数600套,成交面积20万平方米,成交套数1800套,成交均价1.26万元/平方米,供销比0.4:1。光从数据来看,无论是三房以上大户型或者是单价万元以上高档房都明显供不应求。在刚性需求回暖之后,改善性需求真的也在回暖吗?

高端住宅销路不错

[释义]

何为改善性需求?

在网尚研究机构宏观研究部主任颜涛看来,目前市场的所谓“回暖”多数依托的还是刚性需求,在他的理解中,所谓“改善性需求”应该是指“二次置业或者多次置业,面积要比以前大,舒适度、品质区位都要得到提升”。

全国工商联聂梅生的解释是:改善性需求一般是已经拥有一套住房,但是由于工作、生活需要以及经济能力的提升,原先住房不能满足现状需求,因此需要改善。她进一步分析说,“目前国家对第二次购房从利率都开始支持了,从套型可以看出来,很多开发商认为前一阶段主要是小套型,现在扩大到中等套型,这就是改善性需求。如果这个能够持续的话,可能会带动李嘉诚先生说的投资性、租赁性、出租性的需求也会增大,这将是一个持续的过程。”

[观点]

还是刚性需求在支撑?

“现在的多数观点认为成交量一上升就是回暖,实际上楼市出现一种趋势性、方向性的改变那才能叫回暖。现在单单只是成交量放大房价却没有明显上升,即使有上升还需要看能持续多久,如果能够持续的话才能叫反转,如果只是成交数据的回升那只是阶段性反弹的表现。”颜涛同时认为,市场上近期出现一批高端项目销售走好的趋势,并不能证明改善性需求也在回暖,一些是因为性价比合适,一些属于尾盘销售,这些都不足以判断改善性需求在回暖。

“其实从改善性需求回暖来判断楼市已经全面回暖更不妥当”,谈及此,颜涛把话题从南京楼市延伸到全球经济环境,“目前全球经济的基本面没有改变。同时,回到南京来看,南京购房人的消费心理也并未变化,现在出手的人都是因为楼市调控惯性所致,很多购房人认为楼市调整一年也差不多见底,担心房价再次上涨的心理预期导致他们现在开始出手买房。颜涛认为,目前楼市所剩下的改善性需求人群的收入层面比2007年改善性人群要低很多,开发商如果按照原先定价来卖房就容易形成供需错位,目前改善性需求的真实情况并不是非常旺盛,只是有需求而已。做出如此判断的理由是:在国六条出台后,南京大户型一直卖得不好,别墅等很多项目主要都是一些大开发商在开发,他们虽然资金压力不大但基本都存在积压资金的问题。由此,他认为市场主要还是依靠刚性需求在支撑着。

南京万唐置业有限公司总经理周斌对楼市同样保持谨慎乐观,“预计宏观经济最悲观会在四季度见底,乐观预计会在二三季度见底。有分析曾经认为,今年下半年将再次进入通胀期,届时只有房子和黄金值得投资,房子作为硬通货比人民币更保值。”

改善性需求是否回暖有待考证

楼市全面回暖还不好说?

在近期的春交会发布会上,南京房管局副局长郭宏定表示“谨慎乐观”。他预计,二季度南京楼市仍将保持量升价稳的势头,同时,市场信心也将进一步回升。聂梅生认为,如果能够稳住首次,拖动改善性,最后投资性也能够进来,市场就稳定了。也就是说,自主性、改善性加上投资性需求全部回暖才算得上是楼市的真正回暖,而目前还未出现。

业内人士王小军的体会就是,现在开发商的优惠少了,销售不急了,售楼小姐牛了,中介赚大了,卖房人毁单的多了。

“现在看上去,去年库存房源都消化得不错,大部分开发商短期可能已度过最危险的时期,但是还有一些没有‘上岸’。”王小军预计,楼市6月以后销量可能会往下,或许本月开始销量就会走低;从价格角度来说,商品房价格上涨的动力不会在新盘上,二手房倒是有上涨的动力。此外,他认为,现在不是最佳买房时机,因为目前市场上好房源已所剩不多,价格基本也恢复到2007年的高位,开发商在消化去年库存时,为回笼资金不得已跑量了部分好房源。

易居中国分析师薛建雄认为,如今过快爆发的购房热情对楼市后市极为不利。房价的主动权,似乎一夜之间又从购房者手上,转回到了开发商手中,这也将让之前的一系列楼市调控新政受到新的挑战。

快报记者 费婕
本版摄影 快报记者 顾炜
本版漫画 俞晓翔

世茂3号楼王领跑“南京外滩”

随着《下关滨江地区规划设计》今年2月1日起在规划网和南京城建展览馆中公示,南京人自己的“外滩”正式揭开面纱。作为“南京外滩”建设中的一个领军项目,加上下关电厂、白云亭菜场等项目的搬迁工作的推进,世茂外滩新城的关注度再度升温。4月8~9日,该项目一期的收官之作3号楼王两天内认购金额轻松过亿。

下关滨江区越来越“外滩”

今年2月1日,由南京大学建筑规划设计研究院编制的《下关滨江地区规划设计》正式在规划网和南京城建展览馆中公示,千呼万唤的“南京外滩”的初期轮廓逐渐清晰。

作为长江中下游的一座滨江城市,南京拥有数十公里的滨江岸线。如何打造滨江板块?这一直是南京城建的核心课题之一。此次规划的下关滨江地区,南至中山北路,北至长江大桥,西至长江,东至大桥引桥和惠民大道,沿江岸线约2公里。由南至北分为滨江商务核心区、大马路高密度混合商贸街区、滨江都市门户区、滨江创业区、滨江生活社区、历史文化展示区、热河路综合生活街区等七大区域。

据了解,下关滨江地区只是“南京外滩”的初期轮廓,后期还将继续向南扩,与建邺滨江区,及江宁滨江区连成一体。尤其是在狮子山以南,定淮门以北的沿江区域将以商务商业区和高档江景住宅为主。目前,总建筑面积约150万平方米的南京世茂外滩新城,崇尚绿色节能的锋尚国际公寓、天正小桃园项目等都位于该区域。

与之相伴的是,下关滨江地区的老城拆迁翻新工作正在加速“南京外滩”形象的改观。根据规划,下关电厂将搬迁至栖霞区的龙潭——马渡沿江地带,置换出来的地块将用于公共绿地、娱乐配套的建设。此外,白云亭菜场搬迁至江宁的工作已展开并将于年内完成,南京西站变身博物馆的规划也在商议中。

世茂3号楼王两天热销过亿

“下关电厂等原有老厂的搬迁,一方面改善了片区的居住环境,另一方面本身也提供可开发土地,加上滨江规划对下关区的整体拉动作用,‘南京外滩’的价值正在被挖掘。”资深市场研究人士分析说。

或许正是受到这种利好的鼓动和拉动,4月8~9日,世茂外滩新城3号楼王接受内部认购,两天之内销售金额超过亿元。世茂外滩新城本次推出的3号楼为一期收官之作,位于中心景观带上,可谓至尊楼王。这栋楼的业主可以近眺长江数里景观带,还能轻松享有社区内加勒比海公园的景观。

销售人员告诉记者,3号国际公寓推出了11种不同户型,层高最高达3.15米,99平方米做一房,173平方米做成三房,强调居住舒适度。飘窗转角最大270度,保证每个朝向均有景可赏:南边观赏中心水景;东边俯视主城区景观;西边饱览长江江景;北边尽览阅江楼狮子山景观带和长江大桥。此外,53层的3号楼王在精装用材上均有所提升,厨卫、客厅及卧室全部选用国际知名品牌建材,此外,本批530多套房源全部采用大金空调,并铺设地暖设备。 快报记者 刘果

雅居乐花园购房砸金蛋节反响热烈

4月11日、12日,雅居乐花园售楼处时不时响起“砸声一片”。原来,雅居乐花园专程在复活节期间举行的“购房砸金蛋,幸运复活节”活动正如火如荼地进行。活动期间逾百组新客户到场,两天圆满收金逾2000万,雅居乐花园借此将“和谐社区业主共建”系列社区文化活动完美启动。

短短两天,所有购房新业主均有幸参与了砸金蛋活动。活动当天一早,价值3000元的电器券就被张先生“砸中”,张先生表示,他已考察雅居乐花园很久了,非常看好190平方米的实景现房,最近在网上看到5月4日即将再度调价,取消优惠,所以就赶紧趁着复活节参加购房砸金蛋活动。在社区广场,雅居乐物业公司还联手顶级整体家装博洛尼公司举行了魔术及舞蹈表演、幸运抽奖等。

项目一期房源全部实景现房发售,3500平方米浩瀚中心湖跌宕绵展,中心湖景组团“上善若水”环伺周围,倒映于浩渺湖中。户型设计贯彻景观均好性原则,大面宽南向弧形观景阳台,270度步入式转角落地窗,将无形之水引入有形建筑,户户有景、户户见景。5月4日起,雅居乐花园价格全线回归价值,奢雅大宅实景现房发售,中心湖景组团“上善若水”157-172平方米尊贵三房、180-192平方米豪华四房、270平方米平层尊邸,少量珍藏版“上品”53-78平方米酒店式公寓,125-251平方米临街旺铺恭迎品鉴!