



热潮

潮汐表:未来楼市主要增长点将从自住需求向投资性需求转变。投资热度的飙升已受到关注。
潮汐影响:北京师范大学金融研究中心主任钟伟近期发表观点认为,由于次贷危机和宽松廉价的货币政策导致了房地产行业根本就没有经过充分调整,就已从冬天进入夏天,在未来6个月之内房地产可以持续膨胀。而面对楼市“新浪潮”,我们有太多的好奇,也太需要听更多专业的声音。

■本版采写 快报记者 费婕 杨连双 刘果 许延正 ■本版漫画 俞晓翔



刚性需求爆发过了,改善性需求出手过了 楼市“接力赛” 下一棒:投资性需求?

[大势]

去年苦苦寻底 今年何时是顶?

在南京,楼市概莫能外。万唐置业董事长周斌表示,从上半年开始,南京楼市的投资比例就已明显上升了,“但是总体比例应该说还不如2007年,如果投资比例能够保持在20%左右算是比较正常的。”

另外一位不愿透露姓名的业内人士接受记者采访时表示,近期南京楼市的投资性比例究竟有多少无法准确判断,但是从一线市场的表现来看投资性需求的确正在迅猛增长,毕竟不动产已成为普通人长期投资的首选。该人士对于投资性需求则有更为精准的定义,

“这种需求进一步则是投资性需求,退一步则为改善性需求,既然是长期投资,所以这部分人群准确地说是属于带有投资目的的改善性需求。”

资深业内人士王小军的不完全统计则显示,“目前所有购房者中,可以说是三分天下,4月以来南京楼市自住占1/3,改善性需求占1/3,剩下的就是投资性购房及其他目的购房。”他回忆了一下,在2005年,投资购房比例为8%-12%;2006年为10%-15%;2007年,最高峰时约20%左右。“楼市面临新课题”,他

对此心有担忧,“去年我们是苦苦寻底,今年则需要判断何时是顶。”他分析预测,今年以来,我国的经济基本面并未有真正好转,多方数据显示经济调整还在继续。经济面未转暖,楼市股市却天天向上,显然是通胀预期的市场反应,非市场健康行程,也无法持续支撑。对比2008年12月,南京楼市今年以来普遍涨幅超过20%,其中江北涨幅近30%,月均涨幅5%,可以说今年上半年南京房价比GDP跑得要快,这的确需要警惕。

Yes or No 投不投资? 房价上涨会否激起新泡沫?

南京主城区范围内房价全面过万,江宁、江北、仙林房价在今年上半年也有了大幅上涨。房价再次高企,是否会产生新一轮的泡沫?这样的楼市可以投资吗?

王小军分析,事实上,投资比例超过20%就很危险,这必然导致大量的楼市泡沫,触顶必下,于是2008年有了调整空间。但他也肯定地表示,有泡沫

并不代表不能投资,关键看如何把握机会。

“如果下半年房价上涨过快,那么一定会产生泡沫。”周斌如此断言,“泡沫产生如何消除,只有两个办法,要么随着市场发展泡沫自身破灭,要么由政府出台调控政策将其直接导破。但从目前市场来看,产生泡沫的可能性不是很大,因为过去几年

内市场大起大落已很激烈,市场大幅波动教育了很多人,应该说市场主流还是清醒的。

365地产业网负责人形炜对新泡沫的看法则更辩证,“从房子本身的使用价值来看,也许的确是有点泡沫,但是从投资和升值的角度来看又不能说是泡沫,因为市场买卖双方需求持续旺盛。”

When 何时投资? 现在还是最佳投资时机吗?

很多购房人选择投资房产的主要目的就是看多楼市,看准了房价始终都会螺旋式上升。在过去几年,南京房价经历了数次跳跃式上行。而今年,南京不少房子轻松过万,而那些原本1万多的房子也正在冲击2万。不少购房人担心是否会透支未来的升值空间,现在投资

房产还有多少空间可言?

周斌分析,相比2007年,2009年不是投资的好时机,但是所有的人都应该明白:经历了这几波调整后,房地产的暴利时代无论是对于开发商还是投资人来说都一去不复返了。对于普通百姓来说,追求暴利已不可能。但是不妨换一个

角度来看,买房只需比银行存款利息高,只要能够抵御通胀实现保值增值,那就一定能够获得极好的投资回报。对此,他有长期的跟踪分析,“假设长期投资一套房产五年,每年就能保证至少15%的收益,这是其他任何投资方式无法保证的稳妥受益。”

How 如何投资? 到哪里买房? 买什么房?

住在仁恒翠竹园的杨先生告诉记者,他一直买的都是仁恒旗下的楼盘,从梅花山庄到翠竹园他一共购置三套,下个月河西的江湾城即将上市,他说他还会再买一套,兼顾改善和投资两大目的。“仁恒旗下楼盘比周边楼盘升值快,普遍单价都要高1000元以上”,所以他的经验是“要投资一定要首选品牌楼盘,品牌是保证,物业是基础,错不了”。

“从去年到今年9月,南京对于90平方米以下中小户型提供各种政策支持,基本免税,

而且最高可以贷款八成,投资成本降低了投资回报率很显然就上来了,这就是杠杆效应。”365家居网置业频道总监单伟眼光犀利,观点独到。

还有不少业内人士把筹码压在一些新兴板块上。万唐置业周斌看好两个板块,第一是城中板块,主要是南京城墙以内区域。他认为,目前城中普遍房价都在1万多,只有少数个案达到2万,而对比杭州和深圳两大城市的城中板块均价至少4万元,他预计未来两年内城中房价涨到3万左右才算正

常。第二个是大城南板块,主要包括南京南部区域,具体为河西西南部及辐射区油坊桥,城南、宁南南京南站板块以及辐射区铁心桥板块,还有城东南智慧新城。

形炜眼中的潜力板块则为快速交通沿线,“想投资就该关注南京所有规划中的地铁经过的楼盘。”此外,他还推崇河西和江宁,河西因为政府投入巨资打造,事实已证明其价值;江宁因为交通的改善指日可待,此外还有产业的支撑,所以投资人有必要细细研究。

■潮语

坐看潮起潮落 畅谈百转千回

业内专家预测下半年楼市行情、投资环境



下半年成交量会萎缩

南京万唐置业有限公司董事长 周斌

“下半年的楼市将会保持稳中有升。预计今年下半年整体成交量可能会萎缩至少20%。”

为何做此研判?有两大理由,第一个理由是与市场需求有关,回顾上半年市场的爆发过程不难发现,市场上基本上都是从2007年到2008年所积累的一直被压抑的需求,这其中有很大一部分已经出手过了,而且有相当一部分是投资客,他们其

实是市场第一波买房人,因为他们对于市场最敏感。预计下半年市场基本都会依靠正常的成交量来支撑,量缩之后价格可能会略有上涨但不会涨幅太大。

第二个理由是与供应量有关。2008年南京土地供应量大幅减少,经过今年

上半年的消化市场存量越来越少,这两个原因直接导致下半年市场的供应量减少,那么成交量必然向下。所以预计下半年会有适度调控市场的政策出台,比如银行贷款七折优惠利率取消,比如二套房贷款比例调整等等。



自住与投资界线模糊

江苏创世纪传播有限公司总经理 李韶辉

“说下半年投资客开始大量入场了?我认为事实上从去年底,已经有这样的苗头出现了。当时部分低价盘引起了抢购潮,其中也有一部分投资客在抄底。”

说起投资客这样的概念,我认为在现在也不能区分得太明显了。现在买房子的人已经很难区别哪些是自住,哪些是投资的了。比如买城中雅居乐花园、金地南京这样楼盘的,大部分都是已经有过首次置业的。再比如

买世茂滨江新城房子的,有些业主一开始也许抱有投资的目的,但后来觉得房子和环境都不错,就选择住了过去。这样一来,投资就成了自住了。可见现在买房子,目的已经不那么单纯了,有很多复杂的构成因素。

总体来讲,下半年市场供应量会增加,九十月不少开发商都会加推新房源。总体楼市形势还是走好,在选择投资的产品上,个人认为市区的房源因为其稳定性会受到追捧,一些交通便利的郊区也将会有升值潜力。



此刻应持币观望为上

合富辉煌董事长 邓永忠

“去年底都在悲观,我预言2009年上半年将回暖;时下,民众蜂拥而向楼市,此时要则持币观望为上。”

两个悬念一个客观事实,让我得出了如上结论。第一,美国经济对中国的影响。此论点毋庸置疑。中国40%的企业受到美国经济萎缩的影响,进而影响就业和楼市购买力。而美国经济至少要

在9月底才能见底,这是悬念之一;第二,通货膨胀预期。大家都因为通胀预期而出手购房,但通胀下房产的保值性也是相对的,且通胀下房产的保值能力究竟如何,这是悬念之二;第三,下半年房

源供应量将暴增。由于2008年对市场的悲观判断,2009年上半年上市量并不大,而市场又几乎卖空的存量,因此赶工开盘的下半年房源供应量会暴增。这是一个事实。综上,奉劝投资客不要太乐观。



短期内仍会量价齐升

南京工业大学房地产经营管理系副教授 吴翔华

“上半年南京二手房的成交量已超过去年一年的成交水平,这股近乎疯狂的购房潮仍在继续。”

究其原因主要有三:其一是通货膨胀的预期,首次置业的担心下一轮房价上涨,多次置业的是在寻求房产的保值功能;其二,上半年释放的刚性需求也只是刚需

中的一部分,还有一部分尚未出手的;其三,投资性需求的推动,上半年投资客在江宁、江北身影较多。

中长期看楼市终将大幅调整。房产投资,应尽量做到

以短线为主。资金量大的,建议考虑性价比高的主城豪宅;其次是城郊接合部或远郊的差异化产品。商铺和写字楼风险较大,不专业切忌盲目冒进。(下转B37版)