

「再看南京豪宅」系列报道之一

假如收紧二套房贷

■背景阅读

南京二套房贷有收紧迹象

先是沪杭两地相继收紧二套房贷,随即一骑绝尘的地产股应声而降,而后舆论从一致看涨的“单边倒”分流成看空的声音。有人甚至大胆预言,不久全国范围内将全面收紧二套房贷,并重新导致房价下跌。

其实,南京坊间消息,早在5月,房贷政策已暗中收紧。

其实,去年至今,央行、银监会对二套房贷的相关规定一直没松动。只不过因2008年楼市低迷,不少银行执行中“外紧内松”。

南京一家商业银行的个贷负责人告诉记者,今年上半年房贷执行仍比较宽松,不少二套房也能享受到较低利率。不过,随着上半年海量信贷的贷出,5、6月起的房贷发放已趋向严格,对房源、客户的审批相当严。“放款速度变慢,并且一些老旧二手房、资质不够良好的客户贷款难。对二套房的首付比例要求严格。”

“上半年大多数开发商提前完成了一年的销售指标,大多数银行放完了一年的放贷指标。”一位开发商分析,“开发商完成任务,为了追求利润提高价格无可厚非,而银行也已完成全年指标,下半年很可能收紧发放额度。当然更不排除央行为了避免房价过度上涨采取统一的二套房限贷管理。”

■记者调查

一年前高档住宅降价最猛

一旦二套房贷收紧,目前近乎狂热的房地产市场很可能再度面临逆转的局面。

普遍观点认为今年楼市的反弹由“刚性需求释放、投资买家出手、职业炒家入场”三波组成。而为规避通胀预期,大批的现金也流入房地产市场,尤其看好地段好、占据稀缺资源的豪宅。在此背景下,南京一批豪宅的价格涨幅也最大。

河西金地名卓单价从1.3万元涨到1.6万元,随后

高档房租售比超出警戒线

更多为防通胀买入豪宅的市民甚至认为,即便房贷政策有变,通胀率高于银行利率,买房仍然是正确的决定。

但事实上,房产的保值性与通货膨胀的关系并没有这么简单。知名评论人牛刀这样描述:如果现行房价没有泡沫,那买房子是保值的;如果现行房价泡沫过大,那就要考虑通胀的消化能力。在中国,如果一座城市的房价泡沫达到60%,消

南京高档住宅会“很受伤”吗?

这是一场真伪豪宅的较量

即使有二套房贷收紧的预期,一些业内人士仍看好高端市场。

“一旦二套房贷政策收紧,就会对高端市场有影响,但通胀预期以及外行业资金流入楼市的抬升作用又会大于二套房贷的打压作用。从目前来看,房地产投资收益大,高风险的特点吸引了各路资本。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉分析,上半年楼市成交惊人主要得益于民间财富。“2007年底,南京居民储蓄存款突破2000亿元,只要释放5%,即100亿元,首付三成,通过按揭贷款就可以放大到300亿,而今年南京的住宅成交额预计也就500亿(成交量按800万平方米左右计算),相当于60%。保守计算,只要储蓄存款释放1%—2%左右,就可贡献20%的成交额。在2000亿元民间财富中有相当一部分来自高端群体。”

业内人士认为,真正影响高端住宅的并非政策而是自身品质。中原地产研究部总监张君表示,很多银行已完成了全年房贷指标,取消一些优惠措施,应该是银行的自主行为。宏观调控并不会就此到来。但张君也表示,如果没有特殊性和过人之处,只是“高价住宅”而非高端住宅的,即便不受政策影响,自身综合素质也将决定其销售出问题。快报记者 杨连双 费婕

幅度的达到3000—5000元之多。值得注意的是,在2008年初喊出“2万元俱乐部”的一批楼盘,年底时的售价大多跌回单价1.4万元附近,而此前单价万元左右楼盘,单价频频跌破9000、8000元。

“如果房地产市场再调整,最敏感危机也最大的就是这些高价豪宅(占据独特资源和独特产品的除外),甚至比2008年的情景还要惨。”一位不愿意透露姓名的房地产开发商这样告诉记者。

2003—2004年的月租金在4000—5000元,现在则跌至1:600甚至更高。而国际警戒线是1:250,在国际上,租售比超过这一标准就比较危险。记者粗略计算,若按照国际最高标准计算,以南京豪宅的租金水平为考量,则南京豪宅价格单价下降65%以上才属于正常价格范畴。

■观点碰撞

买入豪宅:保值上选or购入风险?



金基通产副总经理 陈捷



工业大学房地产经营管理系副教授 吴翔华



合富辉煌董事长 邓永忠



易居中国市场研究部经理 王鹏

“我听到上楼脚步声”

“4万亿救市计划”甫出,我就听到了上楼梯的脚步声。货币多了,肯定会导致通货膨胀,我不相信理论和数据,更愿意相信市场上真实发生的事实。而目前不仅仅是南京,全国范围内都在掀起一波对豪宅的抢购潮,我认同这批有经济实力、嗅觉灵敏的群体在此时不约而同的集中判断。

“可以采取快速进出法”

短期看通胀在所难免,长期看泡沫肯定会破裂。就投资而言,我建议选择城乡结合部有差异化的高端产品和地段优良、占据特殊资源的豪宅,并且,尽量做到中短线为主,不考虑中长期,因为后市未定。这表现在第一,尽量选择现房,而非期房,两年后交房太长;第二,看准出手时间,不留神,就套住了。

“不跌就不错了”

在通货膨胀中,豪宅具有保值功能,但保值性究竟多大?未知。如国家以政策强压通胀,则房价也会止步不前。目前国内的现状是,宏观经济层面仍未稳定;南京的现状是,个别高端楼盘2、3—2.5万/平方米的售价,比广州最核心的房价还要高,远超城市平均财富能力。乐观估计,不跌就不错了。

“长期看豪宅保值性很强”

从短期来看,半年内豪宅依然具有较好的保值功能,房地产业成为资金重要流向之一;从中期来看,走势依然不明朗,主要由于经济基本面和政策导向无法判断,如二套房贷价格收紧及利率上调;从长期来看,房产是抵抗物价持续上涨的最有效保值资产之一。快报记者 杨连双



资料图片

过万楼盘已逾百家 定价多高才算“高端”?

去年10月,南京取消高档房标准中的价格杠杆,南京高档房标准进入模糊时代。时至今日,随着上半年房价的新一轮补涨,网尚研究机构最新统计出,目前南京单价过万的楼盘超过100家。定价多高才算高端也开始面临新的挑战。

单价过万楼盘有100多个

网尚研究机构给记者提供的最新统计数据,目前南京市场上单价1万—2万元的房源可售总面积约90万平方米左右,虽然占全市的总量不到1/10,但实际楼盘数量目前已多达100多个!

网尚研究机构市场部负责人张景华分析认为,目前全市万元以上楼盘基本是主城区内的房源(涵盖河西),资源相对稀缺,广受青睐,从上半年来看,全市销售金额20强楼盘当中,招商依云溪谷、金地名卓、雅居乐花园、世茂外滩新城、金陵尚府、天正湖滨、

凯润金城、朗诗国际街区、金城缙香等都是高端楼盘的杰出代表。他预计,今年下半年随着龙江、奥体以及城东部分高端房源的上市,预计下半年万元以上楼盘的数量,面积还将激增。不少业内人士也发现,过万已不是高端住宅代名词。不光是城中、河西、城东、下关,连江宁也有部分楼盘的部分房源扬言过万。

单价1.5万才够得上高端

几年前,偶尔过万的楼盘总能引起市场哗然,如今,过万楼盘已遍布全市。张景华表示,随着城市建设的深化尤其是三个新城区的建设,新兴板块的建设加快,房源地域差异日益明显,价格区间也逐步拉开,过万已经不能再说是高端住宅。

那么多少价位算得上是真正的高端?新浪乐居客户总监王小军认为,目前高端住宅总价至少200万—500万元,豪宅至少

500万元以上甚至超过1000万元。事实上,眼下南京的千万豪宅也已比比皆是,江北的山河水、绿玫瑰瑰园,江宁的帝景天成、玛斯兰德,百家湖周边的不少别墅都是千万身价。他认为,过万的房子在主城范围内只是普通住宅,高端住宅单价至少要达到1.5万元。

在张君看来,高端住宅要从总价上来考量,高单价,大面积是它们的基本特征,所以有些过万甚至更高单价的楼盘,如果只是个小小公寓房,那也不能称为高端,需要有很多支撑点,品质尤其关键,价格倒是其次。

张辉认为,不应单纯从面积和价格来考量,“最高成交比例达到20%,这部分就属于高端,至于再高的,那是高端中的高端,比例为5%,基本属于豪宅了。我认为只有少才是高端,多了显然就不高端。”快报记者 费婕

今日泡沫明日炮灰?

这是最好的时代,也是最坏的时代。

这个时代的开发商,只要早年拿到了一块地,掘到了第一桶金,多数都能实现滚雪球式的财富膨胀;这个时代的购房者,如果早年投资了一两套房产,财富也会呈2—3倍增长。

这也是最坏的时代。早年保守的老百姓,一眨眼房价已是高不可攀;晚生了几年的“80后”们,出校门已是高价时代。

目前的房地产商日子似乎不好过。信贷政策宽松,上半年出乎意料的销售量捞回了大笔预收款,甚至地皮股都独领风骚。意料之外的是,二套房贷收紧比想象中来得要快。

姑且不论时下的经济背景与2007年底的大相径庭;姑且不论南京是否最终会收紧房贷,2007年底,排队的买房人一夜之间消失,上百家房地产商在生死线上挣扎,不过是十个月之前的事。

2008年的博鳌房地产论坛上,一片开发者的悲观叹息,经济学家樊纲说:泡沫破裂了,是好事,市场在向健康的路上回归;10个月后的当下,不断上涨的房价,将房地产泡沫吹得更大,莫不是病情愈重?

直觉告诉我们,小心今日吹大的泡沫,明日即是炮灰。快报记者 杨连双

苏宁环球 SUNING UNIVERSAL

全面升值 全面热销

7月11日13街区400套盛势开盘

首席地铁公寓+琅琊路小学分校学区房+SHOPPINGMALL

68㎡两房全城稀缺 单身钻石户型
86㎡三房精致超值全家福户型

A4 81M²

58579999 · 58491111

售楼处电话: 58579999 · 58491111

天润城专线看房班车: 南京市大桥北路77号

苏宁环球置业集团 天润城店开业

66629766

火爆预定,明发外滩中心一天办卡358张

7月4日明发外滩中心“达客会”正式启动,当天办理达客会VIP卡的多达350余人。这其中既有大投资客,也不乏打工族。他们一方面是被1.5万元起的低首付所吸引,同时亦看重了项目的发展前景和资金无险的高回报,一股新的购房热潮在楼市淡季悄然兴起。

· 连夜排队现象再起,外滩中心一卡难求 ·

7月4日一大早,笔者就来到明发外滩中心售楼处现场。还不到七点半,售楼处的排队区已排起了长队。据悉,有很多人为了拿到靠前的卡号,前一晚上就在那里排队了。现场保安人员告诉记者:夜里过来的就有七八十人,还有很多人是清晨赶过来的。

达客会从早上9点钟开始,一直持续到当天下午3点多钟,办卡人数多达350余人。虽然此前该项目销售一直很火爆,但一天就办这么多张卡还是很让人震惊,“没想到办卡也会来这么多人,早知这样我就早一点来排队了,现在却排到270多号,真怕开盘的时候买不到房子。”一位姓钱的先生发出这样的感慨。“一卡难求”成了当天最真实的写照。

· 超低首付,引发江北投资狂潮 ·

那么,明发外滩中心此次办卡为什么会如此火爆呢?据了解,很多客户都是看中了其“10年返租,低首付”的优惠措施。笔者从家谈了解到,明发外滩中心推出的商铺主力面积为16-24㎡,小面积,超低总价,极具升值空间。为确保客户收益,让购房人稳健投资无忧,明发特别推出“10年返租,每年8%回报,前五年回报直减房价”优惠措施。以一个总价15万元的商铺为例,按规定商铺首付应为50%,即7.5万元,在一次性还5年租金6万元后,首付仅需1.5万元,为该商铺总价的10%。

明发外滩中心这一优惠举措的推出,打破了“唯有钱才能买铺”的规律,让更多普通人也能购买到产权旺铺,加入到投资的行列中,同时,大大降低了投资人的风险,购房人的投资回报带来了专业保障,这一举措得到了购房者的普遍认可。“现在手头有点钱,存银行吧,不划算;炒股或者买期货吧,风险太大;不如买一间合适的商铺,明发外滩中心首付才一两万块钱,投入的成本低,而且他们还推出包租服务,我们也不用愁回报的问题,可以买了就赚了。”

明发外滩中心

政府700亿造城计划,让财富稳健升值
辐射江北百万人口,连续滚滚消费浪潮
20万平米区域顶级商业,领跑江北

地铁、沿江隧道、巴士码头,凝聚八方人气
坐拥江北百万人口,连续滚滚消费浪潮
品牌主力店率先入驻,财富全方位共振

财富热线: 025-58575588 025-58575599

外滩地址: 南京长江大桥北堡公园滨江大道1号 | 开发商: 明发集团 | 全程营销: 美特斯(中国)地产机构