

# 下半年800万m<sup>2</sup>上市量为楼市解渴

■后市预测

## 江南八区实际均价逼近万元

据易居中国克尔瑞机构统计,上半年全市商品住宅累计上市呈现下滑的趋势,为229.29万平米,同比下降33.9%。其中,江南八区的上市量为81.73万平米,同比下降36.99%。究其原因,2008年低迷市场对开发商影响极大,使得楼盘开工建设、推案计划远远落后于市场节奏。

与此同时,楼市交易量却出现爆发性增长,上半年全市商品住宅共成交450.1万平方米,同比增长80.5%。与此同时,江南八区上半年成交181.5万平方米,同比增长94.5%。6月全市成交自2008年以来首次突破百万。南京楼市单月供销比连续5个月维持在1以下,按照目前速度,4.4个月就可以消化完现有存量。

受成交量上扬影响,房价也一路上涨。易居统计,6月南京全市商品住宅成交均价为6658元/平方米,环比增长1.3%。其中,主城区房价涨势最猛,6月江南八区均价为9814元/平米,环比增长6.6%。

## 加大供应量房价有望缓涨

易居中国信息咨询部经理周颖告诉记者,易居研究在对全市各个区域在售项目的存量、未开发土地进行汇总,并且详细分析各个项目或土地未来总共可开发的体量。通过实地楼盘的逐个调研,考虑各个楼盘的开发进度,并根据往年各楼盘的推案节奏,初步推算出下半年楼市的上市规模。保守估计下半年的上市量为418万平米。乐观估计下半年上市将超过500万平米。

“这个体量加上目前现有的近300万平方米存量,下半年的供应可能达到800万平方米左右,这已超过2008年一年的销售量。”有业内人士分析,上半年无开工计划,下半年又蜂拥上市,突如其来的供应量会让楼市短期内有个相对过剩的供应,这使得像上半年那样房价疯涨的局面较难出现。

## 走势关键看政策执行力度

“如果仍按照上半年的房价上涨复苏,在理论中,下半年南京房价可能继续上升,预计三季度将达到6896元/平方米,四季度有望达

到7214元/平方米。但事实上,如果下半年市场供应量如期增加,而销售速度归于平稳,消化周期达到10个月以上后,房价才有可能稳定,甚至进入下行通道。”

与此同时,宏观经济层面对楼市的影响也不容忽视。通过南京四大核心指标(工业产值、进出口、固定资产投资、社会消费品零售总额)的增幅分析来看,南京经济距离再次恢复到快速发展通道还需要较长的时间。因此,宏观经济基本面对房产的持续支持力度有限。但根据历史经验,经济基本面对房地产影响总是滞后的,因此易居认为这种影响在下半年会较小,可能会在2010年才会显现。

但易居判断,目前南京楼市的市场泡沫已在逐步膨胀,部分区域的投资需要警惕风险。更重要的是,短期内对楼市影响最大的是政策。一般情况下,政策出台后的2-3个月市场会做出反应。“市场表现如何,关键看政策执行力度。”南京另一位研究人士如此表示。

快报记者 杨连双

本稿特别鸣谢易居中国克尔瑞南京研究机构

## 观点碰撞



## 建议投资客离场 合富辉煌董事长 邓永忠

6月一个显示楼市见顶的数据是,北京、上海、广州等房地产年租金回报率已跌破5%,而南京的年租金回报率一直在3%以上。一般情况下,只有年租金回报率高于5%,房地产理财才有意义。从整个国内房地产市场而言,一直是供大于求的,靠房价上涨增值的风险性非常大,而南京楼市的风险性要远远高于广州、上海。所以,投资客可以离场了。之所以称为“阶段性见顶”,就南京而言,城市化进程至少还需要四五年。本轮楼市见顶的调整期约持续2-3年。



## 这波行情快到头了 易居中国咨询部经理 周颖

如果房价持续上涨,国家会通过银行严格收缩二套房贷款来控制,甚至可能拿出杀手锏,如空转已久的物业税。因为房价的泡沫在各行各业萧条时尤其容易破裂。这一波行情快到头了,随着8-10月供应量的上来,市场将重新回归平稳。

至于当下的“抢房潮”,除了真正热销的那一波,也难保一些所谓抢购不是开发商制造的噱头。



## 仍将以“温和”为主 招商地产营销总监 孙海

政府重申二套房政策的初衷肯定不是希望看到楼市的大起大落,而是给疯狂涨价的开发商、疯狂入市的投机者以警示。今年政策重申的背景已经与2007年出台政策的背景完全不同,相信本轮调控不会是强力干预,市场将以“温和”为特征。当然不排除市场在政策和供需的变化双重作用下有小幅波动。



## 不会那么怕政策了 国信地产策划部经理 戴波

2008年市场的一蹶不振有购房者盲目观望的成分。但经历了一年调整,大家知道市场会发生什么,所以不会那么害怕了,无论刚需还是投资都一味观望。地方政府肯定不希望楼市就此完全打压,政策目的是减少泡沫而非消灭泡沫,所以下半年楼市会有交易量等方面的调整,但整体仍会运行稳定。

## 难保不走去年老路 南京马会置业有限公司营销部经理 汤月林

其实政策一直没有变,就二套房政策而言,只是执行层面的松紧不同。目前看,各家银行的细则还没有完全出台,还有擦边球可以打,短期内楼市的火爆状态不会戛然而止。关键在于9月的市场表现。除了银根紧缩,契税优惠政策的取消等系列政策都会陆续出台。如果房价继续高涨,多项政策作用下,不排除会回到2008年的老路上去。

快报记者 杨连双 漫画 俞晓翔

