

(上接 B25 版)

高房价 让南京“不易居”

专家认为,城市首先应该是人的城市,首先应该满足人居住的需要。只有“居易”,才可能“宜居”。于是,零点研究咨询集团2007年发布的“2007零点中国公众城市宜居指数排行榜”中,南京榜上无名。

南京大学城市与区域规划系副主任甄峰介绍,一个城市的宜居指数包含许多指标,比如社会文明度、经济富裕度、环境优美度、资源承载力、生活便宜度、公共安全度等。在这中间,房价水平是一个非常重要的参考指标,如果房价高出居民经济承受水平,就谈不上宜居。这在他们2007年4月提交给原建设部鉴定的《宜居城市科学评价标准》中有重点说明。

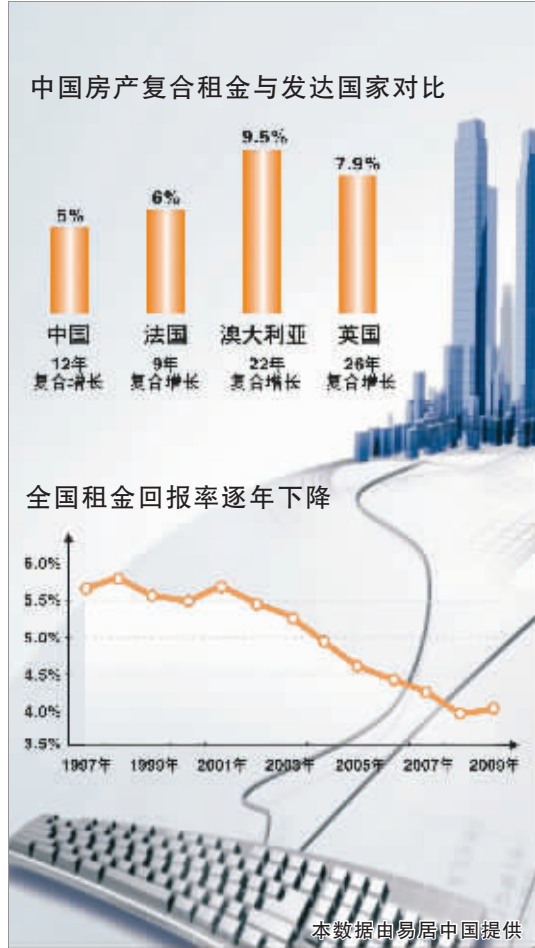
一位在南京生活了不少年的业内人士表示,尽管政府每年公布的数据都显示房价涨幅低于居民收入涨幅,可“问题是,收入涨10%不过增加1000多块,而房价涨10%的话,对于百姓来说,一套房子就要多支出大几万块钱。”

快报记者 刘果

「南京楼市」高温警报」系列报道之三

房价向上跑 租金向下掉 南京高房价靠什么支撑?

近来,南京房价飞速上涨,少则一两千,多则三四千,涨价幅度罕见。易居中国最新统计数据显示,目前南京江南八区均价已达9814元/平方米。记者调查发现,在房价飞速上涨的同时,南京住宅租金却持续下滑,与大幅上涨的房价形成鲜明对比,租售比进一步失衡,高房价缺乏高租金支撑。



【名词释义】

房产租金回报率(租金与房价之比)是衡量房地产市场是否存在泡沫的重要标准。在房地产市场,房屋的租金水平体现了房屋使用价值的高低,是房价的基础。从理论上讲,商品房价格变化应与租金变化同步。随着房价的上升,租金价格也应随之相应上涨。记者调查发现,南京的房屋租金上涨远远赶不上房价上涨幅度,部分地区甚至出现了房价大幅上涨、租金却大幅下降的情况。业内人士指出,这种房价与租金明显背离的现象是一个重要的警示。

高端房租持续下滑

在南京,城中的新街□和城东的月牙湖是南京房屋租赁的最高水平。其中,位于白下区丰富路的朗诗熙园更是南京高档房屋租赁的典型代表。满堂红丰富路店店长傅勇介绍,因为位置好、配套成熟、户型和小区环境突出,朗诗熙园可以说是南京最好租的房子之一。“几乎没有空置期。”他说,该小区一套98或者118平方米的两房,最高位的时候月租金可以达到6000到7000元。但是随着房屋的老化,目前同样的房源月租金已只有4000元到5000元了。另外,该小区35到48平方米的单室套,月租金也由原来的2600元下降到了目前的2300元左右。

与之对应的是,朗诗熙园房价却发生了翻天覆地的变化。2004年,该小区房价只要

6000到7000元/平方米,但是现在其二手房成交价基本都在1.7万到1.9万元/平方米。在此基础上,该小区的二手房买卖则与其火爆的租赁形成了鲜明对比。“成交很少,毕竟价格太高了。”傅勇透露,近几个月该小区房源在该店只有一套成交。另一方面该小区的租金还在降低,可以说,正因为租金回报率的降低以及房价高企,让购房者望而却步。

与朗诗熙园相比,月牙湖附近的梅花山庄也存在类似情况。“从2000年开始,梅花山庄就特别受韩国等众多外籍人士的青睐。”中广置业城东区域经理韩俊说,外籍人士注重生活品质,刚建成的梅花山庄无论是环境还是房屋品质都符合他们的要求。当时,一套110到120平方米的房子,月租金可以达到8000到9000元。但是,随着近几年银城东苑等新楼盘的出现,这部分客群开始转移。“现在同样的房子月租金最高只有4000到5000元。”他说,与租金下降相反,梅花山庄房价由2005年的8000到9000元/平方米,上涨到了目前的1.2万元/平方米。

房价趋势向租金靠拢?

按房屋租售比计算(每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值),目前南京住宅租售比大约在1:300到350之间,远超国际警戒线1:200。当超出这一比例时,表明市场存在价格虚高或投机行为。租售比1:200到300折算成资金收益率来说,为4%~6%,也就是15到25年才能收

回投资成本。戴德梁行2009年南京第二季度报告显示,第二季度南京酒店服务式公寓的平均租金200元/平方米/月,环比下降6.98%。高端公寓平均租金40元/平方米/月,环比下降0.39个百分点。

上海易居房地产研究院综合研究部近期发布的研究报告显示,我国租金回报率的走势自2002年开始就呈现逐步下降的趋势,至今年1季度我国房产租金回报率已降至4%,相对2001年1季度降低30%,处于历史低位。数据同时显示,2004年至2008年,租金涨幅维持在2%上下,房价增幅高达6%到10%。报告指出,近几年来,楼市的火爆导致了房价节节攀升,与之相对应的却是经济危机影响下租赁市场的持续低迷,短期内我国房屋租金回报率将进一步下调。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示,从近几年国内情况看,租金回报率呈持续下降趋势,这意味着以租金回报率(或租售比)衡量,我国房产的投资价值是下降的,原因在于租金增长缓慢,而房价增长过快。短期而言,受通胀预期影响,部分投资投机需求入市,必然会进一步推高房价,但长期而论,租金回报率偏低却是不争事实,未来房价必然会向租金的下降趋势靠拢。

报告显示,近12年我国房产复合租金回报只有5.05%,明显低于法国9年的6.00%,英国26年的7.90%、澳大利亚22年的9.50%。

快报记者 文涛 制图 李荣荣



两房两厅一卫 约83m²
 ①户型方正,布局灵活
 ②经济实惠,功能齐全
 ③主卧朝南,阳光充沛
 ④闹中取静,尽享美景



时光浩韵

83M²两房、110M²三房正在热销中……

■紧邻地铁1号线/一站式精致主城区,便捷实惠在在■1.9元起步价/9分钟直抵新街□,精打细算每天生活■专属通道/VIP专道直通直达地铁,无惧风雨,人车分流保障安全■双地铁站/兼享安德门站,小行站便利,左右地铁时光■科学户型/主卧朝南,1.8M宽景阳台,落地飘窗收获满窗阳光■坡地景观/独有绿色生态绿地内景,幸福生活与山水为伴■专属“健身中心”/运动场、网球场、品牌健身房等一应俱全■稀有配套/南师大幼儿园直驻,明基医院、华联超市、银行等环绕■实力保障/地铁公司控股开发,品质保证、买房无忧

52441010 52441616