

# 金楼市 最权威的财富地产杂志 周刊 Estate

「南京楼市」高温警报「系列报道之一」

## 南京人买房压力堪比广州

### 不吃不喝 13.3 年才能在中心城区买套 90m<sup>2</sup> 两房

山环水抱,六朝古都,大学汇聚,山水城林的南京自古被视为一个宜居而又有底蕴的城市。然而,随着近年房价的不断攀高,南京不仅不“宜居”,离“宜居”似乎也越来越远了。上周《金楼市》将这一话题抛出后立即得到了众多读者响应。

不久前,《金楼市》记者一趟广州行,对此更有感触,南京市中心房价已赶超广州。

#### 资料链接

#### 南京与广州购置同样房产的年限对比

南京	
2008年城市居民人均可支配收入	23123元
三口之家全年可支配收入	69369元
中心六区(江南八区中除栖霞和雨花台外)2009年6月每平方米房价	10255元
90平方米两居室平均总价	922950元
买套简约两居室需要年限	13.3年

广州	
2008年城市居民人均可支配收入	25317元
三口之家全年可支配收入	75951元
中心六区2009年5月每平方米房价	11300元
90平方米两居室平均总价	1017000元
买套简约两居室需要年限	13.4年

注:两城市经济指标数据分别来自《南京市2008年国民经济和社会发展统计公报》和《广州市2008年国民经济和社会发展统计公报》

#### 房价连续四个月环比上涨

7月10日,国家统计局、国家发改委发布的全国70个大中城市房价数据显示,6月南京(含高淳和溧水)包括新建商品房和二手住房在内的总体房价水平较5月上涨1.3%。至此,从今年3月起,南京房价环比已连续4个月上涨,其中,6月份的涨幅位居全国第四。

然而,对于南京当地市民来说,亲身感受到的房价涨幅,远比千里之外的国家统计局监控的数据更凶猛。据南京当地一家代理公司副总经理的观察,南京楼市本轮的房价走势更接近“报复性反弹”,几乎是在一个月之内成功涨了500~2000元/平方米不等。就部分高档楼盘而言,这次涨价幅度基本都在30%以上。

上周,记者在广州踩盘时也发现,南京城中房价已超广州。当前,广州市中心在售的公寓项目价格多在16000~20000元/平方米,中心六区均价今年以来徘徊在10000元/平方米上

下。而就南京市中心在售项目看,价格基本都在20000元/平方米上下,个别项目27000元/平方米的叫价更让广州的高价楼盘望尘莫及。

易居(中国)南京研究机构数据显示,6月份,南京(含高淳、溧水)市商品住房成交均价为6658元/平方米,其中,江南八区的住房均价高达9814元/平方米。除去栖霞和雨花台,南京中心六区6月的均价达到10255元/平方米。

#### 南京买房压力与广州相当

据权威部门近年发布的数据,南京位居《2008年全国大中城市人均收入排行榜》第28位,居《2007年中国城市居民可支配收入排行》第19位。南京的居民收入比广州等城市排名低得多,但全国范围内房价比南京高的不超过10个。

不妨简单算一笔账:据《南京市2008年国民经济和社会发展统计公报》数据,2008年南京城市居民人均可支配收入为23123元,对

于一个三口之家来说,当年全年可支配收入总计69369元。当前,南京人均拥有住房面积约30平方米,相当于三口之家平均需要一套90平方米的住房。按照2009年6月南京(含高淳、溧水)6658元/平方米商品住房成交均价计算,一套90平方米的房子总价是599220元。也就是说,在南京购置一套90平方米的房子,三口之家不吃不喝需要8.6年。

假如都是在中心城区购房,你会发现南京人的置业压力已经与广州相当。据《广州市2008年国民经济和社会发展统计公报》数据,广州2008年城市居民人均可支配收入为25317元,按照当前广州中心六区5月份11300元/平方米房价算,买一套90平方米两房需要13.4年。而南京中心六区(江南八区中不含雨花台和栖霞)6月均价是10255元/平方米,购买一套90平方米房子也需要13.3年。

快报记者 刘果  
(下转 B26 版)

#### 本期导读

#### 南京高房价靠什么支撑

与大幅上涨的房价形成鲜明对比,租售比进一步下调,高房价缺乏高租金支撑。

>>>B26版

#### 《金楼市》专访聂梅生

上半年,房地产市场提速直追股市,令聂梅生在内的业内人士出乎意料。

>>>B28版

**小孟:打工仔 翻身做老板了!**

**首付1.5万起,10年返租,投资回报率329%**

投资,讲究如何以最低的投入,换取最高的回报,  
明发外滩中心16-24m<sup>2</sup>珍稀经典钻铺,投资有金无险。  
10年返租,每年8%回报,前五年回报直减房价,买铺即获5年租!  
月月有盈余,年年高回报,回报率329%!  
一铺在手,生活从此无忧!

**明发达客会VIP卡火爆办理中,金不可失,即抢即赚!**

**明发外滩中心**  
[繁华滨江,尊贵生活]二期

政府700亿造城计划,让财富稳健升值  
辐射江北百万人口,迎接滚滚消费浪潮  
20万平米区域旗舰商业,领跑江北

地铁、过江隧道、巴士码头,凝聚八方人气  
坐拥220万平米醇熟社区,稳握财富金钥匙  
高端主力店率先入驻,财富全方位共赢

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 | 全国营销: 易居(中国)地产机构