

「日光盤」頻現 限價鬆動 按揭成數提升 量價齊升 南京樓市爆小陽春

萬人搖號、「日光盤」頻現、首付五成甚至八成、拒絕公積金貸款……沉寂兩年多的南京樓市再次爆發，在被業界視為「金三銀四」的兩個月中迎來久違的「小陽春」。專家認為，在多重因素作用下，南京樓市「小陽春」的局面可能還會延續很長一段時間。

黃金周樓市展望（之三，完） | 大公報記者 賀鵬飛

南京網上房地產數據顯示，南京3、4月兩個月新房成交量均超過7300套，累計兩個月達到14649套，較去年同期升60.6%。其中3月份數據環比較二月份逾兩倍。南京「金三銀四」成色十足。

交投火爆 開發商加快開盤

進入4月後，南京樓市依舊火爆。4月28日，「銀四」最後一個周日，南京4個樓盤同時開盤，其中位於南京主城區的升龍天匯、翡翠天際、融信世紀東方3個樓盤當日中午之前即告售罄。位於南京河西南區域的升龍天匯最火爆，209套房源吸引了6627組購房者參與搖號，中籤率僅有3%；翡翠天際、融信世紀東方中籤率也只有8%左右。位於江北的雅居樂御賓府由於地理位置較為偏僻雖沒有成為「日光盤」，但房源也所剩無幾。

數據顯示，4月1至28日，該市備案新房成交量5832套、認購量6594套，雖然環比有所下滑，但是同比仍有大幅增加。同時，「日光盤」明顯增加，幾乎每周都會出現。

「今年3月以來，南京樓市明顯升溫。」南京一家開發商的副總經理張勇（化名）說，在銷售火爆的刺激下，很多開發商都開始積極申領銷售許可證（簡稱：銷許），加快開盤進程。例如4月第4周（22至28日）就有10個項目開盤，3000多套房源入市，另外還有10個樓盤領取銷許。他並表示，雖然其中個別「日光盤」可能存在炒作，但是大多數「日光盤」的銷售數據都是真實可信的，一些優質樓盤確實面臨「一房難求」的局面。

此外，南京部分區域限價已經現鬆動的跡象。據當地媒體報道，今年春節過後，南京城南的新盤中海城南公館首

次亮相，銷許均價每平方米3.7萬至3.8萬元，突破了城南每平方米3.5萬元的區域限價；3月22日開盤的城北「地王盤」星河天賦毛坯均價為每平方米3.9萬元，而該樓盤所屬區域的精裝限價為每平方米3.8萬元，星河天賦的毛坯價甚至略高於「鄰居」的精裝價。

熱點區域的限價鬆動給購房者帶來了強烈的刺激。例如中海城南公館突破限價後，當天加推的142套精裝現房只用了一個小時就售罄。

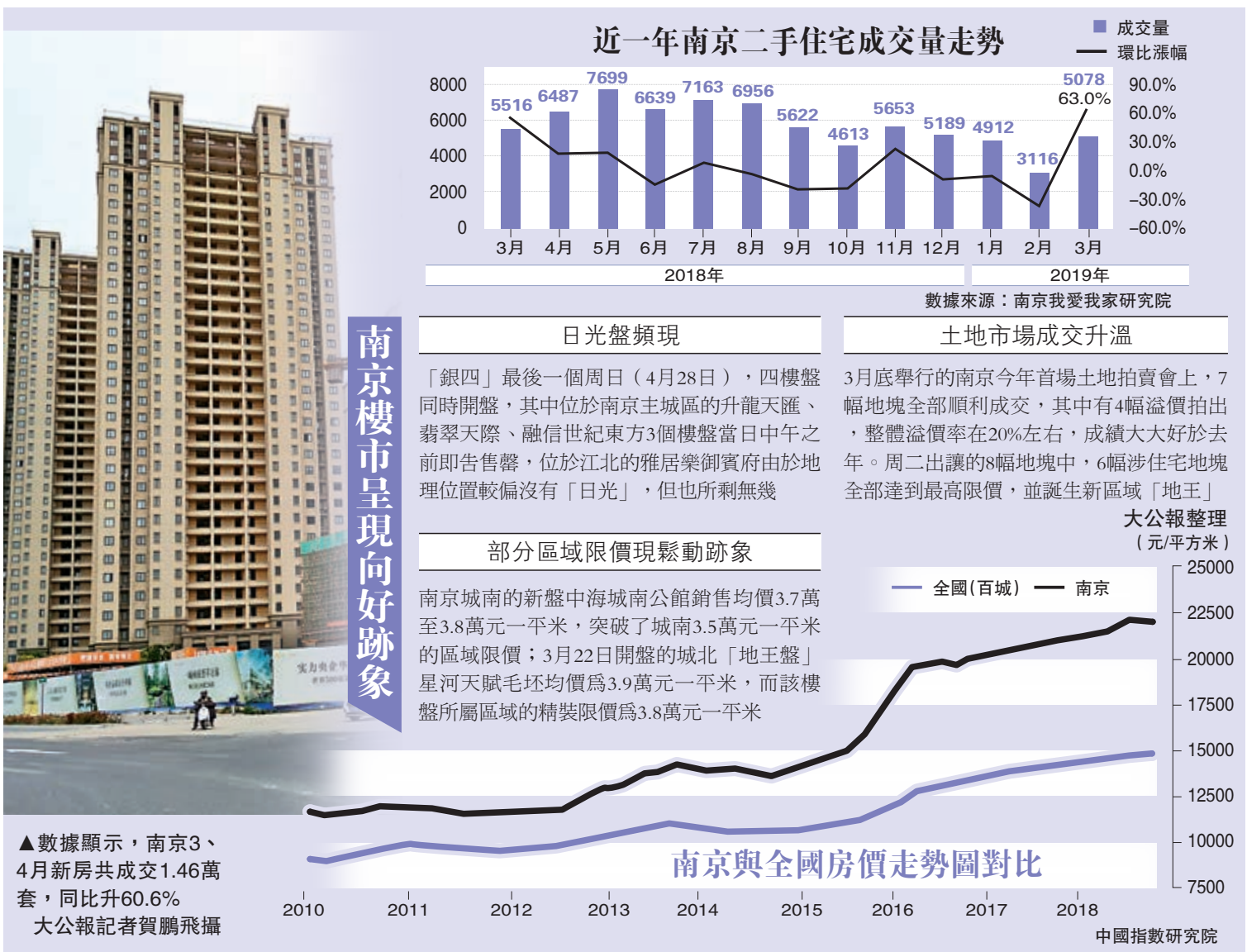
對此，南京市發改委曾在今年2月26日專門作出回應，解釋部分項目新房源價格高，是因為不同住宅類型存在一定市場比價關係，比如同區域、同品質情況下，多層住宅價格一般高於高層住宅價格；同區域、同類型情況下，裝修住宅價格一般高於毛坯住宅價格。並強調「堅持房價穩控政策不動搖」。

政策未收緊 樓市料續向好

南京市房地產學會會長、南京工業大學天誠不動產研究所所長吳翔華表示，目前南京樓市雖然沒有取消限價，但是限價確實有所鬆動。但他也解釋說，限價一般是由地價、建安成本、管理成本和財務成本等構成，其中地價、建安成本基本固定，但隨着時間的推移，管理成本和財務成本會不斷增加，因此限價有所提高也屬正常，這並不代表地方政府取消限價。

黃金周前兩日（5月1至2日），南京住宅類別分別認購323及222套；成交94及55套，較四月末有雙位數回落，但業界仍對樓市後市樂觀。吳翔華認為，雖然中央重申「房住不炒」，但也沒有收緊政策；同時，雖然不再提穩房價、穩地價、穩預期，但也沒有重新強調去槓桿。因此，包括南京在內的樓市「小陽春」局面可能還會延續很長一段時間。

例提高至五成甚至八成，並優先考慮全款購房者。同時，購房者需要提供存款證明原件，個別樓盤還拒絕公積金貸款。



利淡出盡「小陽春」重現不意外

前期調控政策進入尾聲、房貸利率上浮比例下調、區域限價有一定放鬆、加大招引人才力度等，業內人士對南京樓市重現「小陽春」並不意外。

「根據過去的經驗，房地產調控一般情況下三年是一個周期。」南京市房地產學會會長、南京工業大學天誠不動產研究所所長吳翔華說，本輪房地產調控始於2016年，很多人認為到2019年就要進入尾聲，因此選擇在調控持續兩年半左右的時候介入樓市。

吳翔華並指出，在去槓桿的要求下，去年一年銀根緊張，但是隨着今年暫停去槓桿，一季度新增貸款劇增，這對於開發商拿地 and 恢復信心起到了很大的促進作用。同時，購房貸款優惠利率的重新出現，又降低了購房者的融資成本，直接刺激了

購房者入市。

南京一家銀行的信貸經理透露，今年2月之前南京各銀行的首套房貸款利率還基本上是在基準利率基礎上上浮20%，只有少數優質客戶可以享受上浮15%的優惠利率。但是3月以後，各銀行紛紛下調了首套房貸款利率，目前南京首套房貸款利率最低能做到在基準利率基礎上上浮5%。

大力攬才 增潛在置業者

與此同時，此前已密集出台各種調控政策，被市場認為「利空出盡」，料短時間內不會有更為嚴厲的政策出台。因此在沒有太多顧慮的情況下，一直處於觀望狀態或是被抑制的自住性和改善性需求就會釋放。

此外，南京一家開發商的副總經理張勇

（化名）說，近年來南京加大招引人才力度，去年一年就新增就業參保大學生34萬人，增長了60%，這些人都是潛在的優質購房者；加上長三角一體化等利好政策刺激，這些都對南京樓市產生了積極影響。目前南京樓市市場購買力較強，供求關係比較健康，並沒有出現「虛火」現象。

癲價搶地遇「加辣」 開發商騎虎難下

（人民幣，下同）的價格拿下南京熱門區域河西西南NO.2016G14地塊為例分析。他指出，該「地王」成交樓面價高達每平方米4.5213萬元，隨後建設成葛洲壩南京中國府項目，但因為河西西南區域限價每平方米3.5萬元項目遲遲沒有開盤。

吳翔華根據葛洲壩在合肥的同類項目估算，葛洲壩南京中國府項目的建安成本每平方米需1萬多元，加上每平方米4.5213萬元的樓面價和其他成本，每平方米的成本至少需要6萬元左右。

他又認為，即便政府放開限價，如此高的價格不能被市場接受還很難說。因此，在當前形勢下，「中國府和金茂府這兩個項目的唯一結果就是虧損」。

其實，除葛洲壩的中國府項目，電建與金茂聯合開發的河西金茂府項目也面臨同樣的尷尬局面。該項目是由兩個地塊組成，樓面價分別為每平方米3.7027萬元和3.6890萬元，均超過3.5萬元一平方米的區域限價。

昔日的南京麒麟區域「地王盤」京奧港未來墅項目可說是南京高價地盤虧損入市先例。2017年9月項目開盤均價為每平方米2.5884萬元，只比當年的樓面地價每平方米高出3500元，成為自2016年以來首個虧損入市的高價地項目。該項目後來還是因資金問題而被迫停工，最終難逃被收購的命運。

A股薪酬榜：26企人均年賺超50萬

【大公報訊】數據寶與中國上市公司研究院日前發布的2018年A股「上市公司薪酬百強榜」顯示，2018年度上市公司總共發放了近3.41萬億元（人民幣，下同）的總薪酬，同比增長12.72%。其中，有26家公司人均薪酬超50萬元。

排行榜基於2018年上市公司年報中的應付職工薪酬，計算人均薪酬，選取A股上市公司中人均薪酬前100家公司上榜。人均薪酬計算公式為應付職工薪酬（本期增加值）/0.5×（本期末員工數+本期初員工數）。100強公司的人均薪酬由35.85萬至209.87萬元。

新潮能源以210萬元的人均薪酬首次登榜首，2017年、2016年分別是68.55萬元、21.76萬元，三年累計增超10倍。渤海租賃居次席，公司已連續三年員工人均薪酬超百萬，科銳國際居三，近2年人均薪酬也超百萬。

員工創利能力與員工薪酬息息相關。數據顯示，人均薪酬超50萬的公司，人均創利平均82.65萬元；人均薪酬位於30萬至50萬的公司，人均創利平均值23.63萬元；人均薪酬位於20萬至30萬的公司人均創利平均20.06萬元，人均薪酬10萬元以下的公司人均創利平均值僅有4.22萬元。以人均薪酬超30萬，人均創收超百萬的21家公司來看，12家公司的人均創收佔人均創利比重超三成。新潮能源人均創利近310萬元，人均薪酬佔人均創利比重近七成，渤海租賃也近六成，吉比特、招商銀行及愛建集團都超五成。

報告還顯示，2018年度上市公司總共發放了近3.41萬億元的總薪酬，同比增長12.72%。其中，48家公司2018年度員工總薪酬超百億，中國石油居首，共發放1459億元，員工總薪酬連續三年蟬聯第一，並都超千億。

普洱鮮葉毛茶最貴賣每斤2.3萬

【大公報訊】記者譚旻煦雲南報道：日前舉行的第十四屆中國雲南普洱茶國際博覽交易會（以下簡稱「茶博會」）吸引9萬餘人次到場，其間簽訂購銷合同和合作協議百餘項，現場及意向性成交金額達3.2億元（人民幣，下同）。相關行業協會發布的雲南各茶區69座著名山頭春茶鮮葉和原料採購價格參考顯示，價格最高的鮮葉毛茶每公斤達到4.6萬元，而最便宜的價格僅為60元。

為配合普洱茶每年4月的「採摘季」，為各方尋求全年商機打造規模化平台，每年8月舉辦的茶博會今年特意提前到4月舉行，日前為4月26日至29日。據昆明茶葉行業協會發布的參考數據看，臨滄茶區的冰島老寨古樹一類鮮葉毛茶每公斤4.6萬元（每斤2.3萬元），二

類鮮葉毛茶每公斤2.3萬至2.6萬元。其他幾個茶區價格較高的包括有：西雙版納產區薄荷塘的鮮葉毛茶每公斤按分級在1萬至2萬元；鳳慶魯史團結丫口，單株古樹每公斤1.8萬元至2.4萬元，古茶樹每公斤8000元至1.2萬元等。而價格低的最便宜的獨木古樹每公斤僅60元。

昆明茶葉行業協會表示，數據價格大約上下有15%以內的浮動。

茶博會期間首次發布《雲茶產業綠色發展公報》。公報顯示，2018年雲南茶產業綜合產值達843億元，比上年增長13.6%，價格也呈持續上揚趨勢。

雲南省茶葉流通協會常務副會長徐亞和指出，在消費偏好、資源稀缺、資本進入等因素作用下，雲南古樹茶被持續追捧已成常態，價格穩健略漲。雲南

▲第十四屆中國雲南普洱茶國際博覽交易會吸引9萬餘人次到場
大公報記者譚旻煦攝

省普洱茶協會副會長包忠華接受大公報記者採訪時關注，少數企業和一些地方炒家在炒作，將普洱茶炒高，這就偏離了茶葉的本性，他認為「茶當來飲，不應當來炒作。」