疯抢!
河西一套退房44人抢

快报讯(记者 尹晓波) 退房又冒抢夺硝烟。昨天的退房摇号再销售活动很激烈,29套住宅房源被"二次卖走",其中河西的两套房子分别引来了44人和28人争抢,而江宁的一套住房也有26人抢夺。

记者了解到,昨天的退房房源共计有124套(当月新增房源为56套),其中29套房源各自找到买家。在市场房源紧缺、房价高涨的助推下,退房也成了香饽饽。河西银河湾福苑04幢2楼的一套房源,面积为59.65平方米,单价10245元/平方米,遭到44名买房人的摇号争抢;嘉业阳光城06幢8楼的一套房子,面积为128.01平方米,单价9205.2元/平方米,有28名买房人参与摇号。

"这种价格的房源,现在河西很难找了,争抢是正常的。"有业内人士说,之前河西拍出7000多元一平方米楼面地价的土地、仁恒江湾城抢房等事件,已经将河西的房价再次抬高,目前河西二手房挂牌价普遍都超过了1.1万元一平米,这么便宜的退房价格遭抢并不稀罕。

同时,昨天江宁的一套退房也被26名买房人相中。该房源由将军路上的诗丹名苑(挪威森林)楼盘退出,为一套1楼的住宅房源,面积91.55平方米,单价5909元/平方米。业内人士说,现在将军路的二手房价普遍在6500元/平方米以上,单价低于6000元的退房被热抢也很正常。当然,退房的受青睐归根结底还是房价上涨过快、市场房源偏少的原因所致。

抢不到!
江宁本月愣是没新房卖

河西房价在涨、城东房价在涨、江北房价在涨……江宁的呢?有买房人"踩盘"发现,江宁区这个月竟没什么楼盘开盘,想去挑个房子都找不到,更别谈价格了。而记者调查发现,7月份以来,江宁仅有一家楼盘开盘,推出的也是办公房,江宁目前处于一个无房可售的"断档期"。

一楼盘称"就剩两套一楼的房子"

"这个月江宁只有一家楼盘领证开盘。"南京网尚房地产工作人员说,这家楼盘是江宁区秣陵街道的"学府风景花园",网上显示21日已经开盘,但所推出的十几套是办公房。

同样,上推到6月份,当月江宁共有三家楼盘开盘,分别是同曦国际广场、左邻右里家园、青山湾花园,其中左邻右里在开盘一天内即宣布销售基本告罄,其住宅均价近7000元/平方米。而宏运大道以南的青山湾花园售楼处工作人员的回答更是让买房人"心寒":只有两套一楼的房子了,面积128平方米左右的,售价5300元/平方米。

不过,胜太路附近的一家楼盘倒是还有不少房源。售楼员告诉记者,这些房源面积在140—160平方米之间,售价8600元/平方米左右;网上房地产数据显示,该楼盘销售均价为8008元/平方米。

此外,记者了解到,之前以成本价发售的江宁恒大绿洲楼盘,昨天称其800多套房源已经在6月底销售一空(销售均价5038元/平方米),下一期的房源争取在下半年上市。

下月仅有300套新房源上市?

"江宁的岔路口、百家湖—将军路板块的房子,基本低于7000元/平方米的,都售空了。"一名熟知江宁楼市的地产人士表示,近期房价上涨、江宁房源量偏少,导致江宁区域的商品住房出现开盘即售空的现象。但是,一些高价房在销售上明显"不畅",定价偏高的楼盘销售周期将会有所拉长。

根据365地产家居网统计,8月份江宁将有4家楼盘开盘推出新房源,但供应的总房源数量只有300多套:世纪东山小高层100套房源,预计均价在5800元/平方米左右,户型在60–120平方米之间;双龙苑推出76套住宅,房价未定;鲁佩特庄园预推出58套联排、双拼和叠加别墅,63万元/套起售;天鹅湖花园推出3栋多层房源,共60余套,户型面积在72—97平方米之间。

同时,记者了解到,此前广受关注的万科在江宁的金域蓝湾项目迟迟没有动静,该项目总房源数量超过5000套,今年是否会开盘呢?昨天南京万科相关人士明确表示,这一项目还未列进今年开盘的时间表,将要推迟到明年开盘。

对此,有买房人认为,现在楼市这么好,开发商推出这么点新房源怎么够卖呢?

"无房可售"下半年会改观

高价的房子,普通老百姓买不起;中低价位的房子,市场上又找不到。这可怎么办?采访中,南京网尚房地产研究机构专家表示,江宁无房可售的局面不会持续太久,今年下半年江宁住宅的上市量预计在8000套左右,共约63万平方米,其中纯新盘上市量约为16万平方米。

该人士表示,现在造成江宁房源相对缺少的现象,主要是因为上半年卖得太火了。下半年大批新房源的"救市",将很大程度上缓解买房人的"饥渴",无房可售的现状会有所改观。

但有买房人担忧地表示,现在房源少,下一步开发商推出房源,会不会拼命开高房价呢?有楼市专家认为,按目前的市场情况来看,开发商卖高价是很可能的,可楼市的形势发展会不会如开发商所愿呢?现在还充满了未知数。

快报记者 尹晓波

任志强又来南京了!

快报讯(记者 尹晓波) 在房价疯涨的局势下,下一步楼市走向将如何?今天下午,房地产界知名的任志强、陈淮、董藩、陈兴汉等四名"大腕"将齐聚南京,对下半年房地产走势作出判断。

据悉,在今天举行的名为"复苏·跨越2009中国房地产走势"的高峰论坛上,陈淮(中国城乡建设经济研究所所长、中国社科院研究生院城乡建设经济系主任)、董藩(建设部专家委员会委员、北京师范大学管理学院教授、房地产研究中心主任)、任志强(北京市华远集团董事长、总裁)将分别就近期房地产走势和政策、当前房地产市场热点问题解析、下半年房地产走势等问题做主题演讲。

主办方介绍说,在主题演讲结束后,三位演讲嘉宾还将与中国房地产业协会副会长、栖霞建设董事长陈兴汉一起进行高端对话,共同探讨中国房地产走势。这次高峰论坛旨在通过各方大腕深度交流,共同探讨房地产发展方向,让整个房地产市场更加健康、有序、理性地发展。

[四大热点话题]

今年上半年的楼市变化之快,令人目眩。既是房地产开发企业的行业组织,又带有一定官方色彩的中国房地产业协会,如何看待上半年楼市变化?记者28日走进中房协,与协会副会长兼秘书长朱中一直面楼市热点话题。

房价 防止上涨蔓延

[背景]今年3月,全国70个大中城市房屋销售价格指数开始止跌回升。6月份,70个大中城市新建商品住房同比下降,月环比上涨0.8%。

问:房价上涨,从一个侧面反映出房地产行业走出低迷状态,但是百姓买房难问题再次凸显,作为行业协会的有关负责人,您怎么看?

朱中一:自4月下旬以来,伴随着投资性需求和改善性需求入市,多数地方房价有所上涨,有的城市房价上涨幅度较大。不过要引起注意的是,房地产市场的地区差异性与业态差异性明显。

预计下半年房价仍会稳步上升;个别新增供应不足的城市可能会有较快增长。不过,一些城市收紧二套房贷款政策,对抑制投资性需求及房价上涨会起到积极的作用。

成本 能说清楚

问:现在,地价占房价比例有多大似乎各有各的说法,那么房价成本究竟能不能说清楚?怎么看开发商的利润?

朱中一:我认为,房价成本是可以说清楚的,主要包括土地成本、财务成本、建筑成本等等,不过房地产财税环节很多,这些计算起来比较复杂。一般人看房地产,是看个体项目赚钱还是亏本,但房地产实质上具有连续生产的特点,它可能单个项目有利润或没有利润,但企业最后会得到平均利润。

政策 投资投机不予支持

问:一些城市房价反弹,投机性需求蜂拥而入,有人认为这和天量信贷有关,您觉得目前涉及房地产领域的政策是否需要调整?

朱中一:我认为,目前房地产政策一定要稳定否则会很麻烦。对个人信贷,应实行区别对待的政策。对二套房贷的政策,由各地根据当地市场情况从严掌握;对投资购房者,在信贷上不予支持。在住房供应紧张,居民闲置房量较大的地区,建议启动物业税试点。

质量 提高企业准入门槛

问:说到质量问题,6月发生的上海楼房倒塌事故令人震惊。您认为,出现事故的深层次原因是什么?

朱中一:我认为,现在对房地产企业准入的门槛太低了。目前最需要做的就是完善房地产的招投标,规范企业的准入,加强公司品牌建设、使一些房地产企业形成自己的品牌信誉。

新华社记者 杜宇 王敏

江苏拟审慎推行房价备案制度

商品房价格将备案
但并非"不让调价"

接连出现的"排队抢房"让楼市再现"高温"。大幅回升的房价背后究竟有没有"虚热"?记者从昨日举行的省辖市物价局长座谈会上获悉,政府部门已经对此现象予以高度关注,近期江苏将对商品房采取价格备案制度。尽管物价部门强调此备案是"非审批性的"、并非不让开发商调价,但仍意味着江苏从去年底以来"放开房价"的临时性举措,有了恢复性收紧的迹象。

楼市价格销量齐升

"买房人的眼里只有房子,没有金融危机。"这句感叹丝毫不假。1–6月份江苏全省商品房销售面积同比增长56%。其中,南京更是"半年卖了一年的量"!而就在半年前,人们还在普遍担心楼市或将"低迷无穷期"。

这样的巨大逆转,让全省各市的物价局长们也颇为惊叹。会上分析认为,伴随着信贷高速增长,市场通胀预期增强。长期来看,资金流动性过剩将会推动股市、楼市等资产价格与升温。

价格猫腻增多

楼市升温的一大表现,就是房价上涨。对此,江苏省物价局局长周卫国表示,近来物价系统接到了不少反映,消费者普遍认为房价上涨较快,一些不规范的价格行为也逐渐增多。物价部门在介入调研后发现,的确有些商品房的价格在短时间里就上浮了20%–30%;实施多年的商品房"一价清"制度也出现了一些违规现象。

房价"报备"将审慎推行

周卫国表示,根据省政府的要求,近期将对商品房采取备案制度,即开发商必须将所售商品房的价格到物价部门登记备案。同时,他要求全省各市物价部门为积极应对形势变化,切实维护群众价格权益,研究出台新的政策措施。各地要密切关注商品房价格运行态势,研究具体对策办法,加强价格行为监管。

不过,考虑到当前金融危机下的特殊形势,政府部门在采取相关措施时格外审慎。周卫国特别强调并提醒各市物价部门,对商品房实行备案制度管理,绝不是把"报备"变成"审批性备案",对商品房价格的监管不要"前脚出来后脚又踏进去"。他表示,此举主要是为了进一步加强对房地产市场的了解,进一步把握房价走势,并非不让开发商调价。

政府暂不收回"定价权"

商品房备案制度的具体操作方式、推行时间还将进一步确定,但最快近期将出台。

记者了解到,江苏的普通住宅商品房价格在2008年12月底之前基本都实行政府指导价管理,去年底在房地产市场连续低迷的情况下,江苏出台了《关于促进房地产市场健康发展的意见》,其中十大举措中的一项,就是暂停执行了已有10年的普通商品住房核价制度,转由开发商自主定价。然而房价放开才短短半年,又出现了新一轮的上涨迹象。即将出台的"备案制度",是否意味着政府部门又要把已经放开的管理权限重新"收回来"呢?周卫国否认了这一说法,他表示,下一步房地产走势还不明朗,当前的监管手段侧重的主要是价格行为的规范,如果下一步出现"暴涨"的现象,从国家到省政府还将进一步研究应对措施。

在各省辖市中,南京曾因在全国率先推出"一房一价"而备受关注。该市物价部门表示,近期对房地产市场的监管同样将以规范价格行为为主,已经暂停的"一房一价"还没有重新出台的打算。

快报记者 郑春平

楼市调控政策正在重装上阵

楼市高歌猛进,再次引发人们对楼市泡沫的担忧。从6月底开始,各主要职能部门开始重申之前已出台的各项房地产调控措施,针对楼市的调控在沉寂了数月后重装上阵。

1. 严格执行二套房贷政策,抑制房产投机

日前,银监会召开"第三次经济金融形势通气会"时强调要严防房地产市场风险,严格执行"二套房"标准,严格按规定执行住房按揭贷款首付款比例和贷款利率。

据了解,如果严格执行二套房贷政策,购房者贷款20年购买一套价值100万元的第二套普通住房,将多支付14万元的利息。

2. 集中推地,遏制房价快速上涨

尽管国土资源部表示地价成本并非推高房地产价格的主要原因,但各地频频出现的"地王"还是抬高了人们对房价上涨的预期。

北京我爱我家市场研究部研究员秦瑞表示,集中推地有助于改变土地市场"资源稀缺"的预期,进而可以遏制由此产生的惜售与涨价行为。

3. 查处"捂盘惜售",规范市场行为

遏制"捂盘惜售"正成为各地政府近期不约而同的态度。上海市7月17日出台了《商品房销售方案备案管理暂行规定》,规定商品房的销售方案须经备案并在售楼场所予以公示。房地产开发企业应尽快申请预售、房管部门尽快审批,以此遏制开发商"少量多批""捂盘惜售"。

无独有偶,北京市建委最近也召集开发商集中盘查捂盘现象。截至7月13日,已对25家在售楼盘进行了执法检查,对15家开发企业进行约谈告诫。27日又对7家违规房屋企业进行了处罚或责令整改。

新华社记者 罗宇凡