

多少楼盘闻风而动?

无锡:很多开发商抢时机赶工期

无锡的赶工期现象已延续两个月了。表现为加快工地建设进度,并有楼盘正在调整明年年初的开盘时间。

“现在剩余的房源也不多了,我们把工作重点都放在明年年初的推盘计划上了。”银仁御墅花园策划经理管骏原表示。

戴德梁行助理经理耿永然预测,今年年底还会有一波上市高峰,包括明年上半年。

无锡市房管局产权管理处副处长吕清对《金楼市》表示,目前市场上房源整体上是不够的,但不排除一些需求较热的区域暂时房源紧张。“从需求上说,很多市民期望能在年底前解决房子问题,政策稳定也为不少购房者提升了买房信心。这是需求加大的部分原因。供应方面,很多开发商现在都在赶工期,抢在当前的良好形势下尽快销售,这对未来市场的供应量是有利的。”

针对房地产的调控政策是否会出台?对此,吕清认为,主要看政策的牵头方,如果是地方政府或财政部门牵头,则正式出台地方性调控政策的可能性就很大。“就无锡来说,如果上一级政府作出决定或要求,是有可能出台地方性调控政策的。”但对于具体可能会出什么样的调控措施来影响楼市,吕清表示,现在还很难说,预测言之过早。殷琦

苏州:近20个楼盘将开盘与加推

12月苏州楼市开盘或加推的项目近20个,其中园区的楼盘占主导,约占到总数的1/3,其他区域如新区、吴中、相城、沧浪新城等都有楼盘开盘或加推。据了解,大部分的楼盘销售价格还未确定,具体价格要等到开盘当日才能知晓,不过笔者了解到加推的楼盘价格均有不同程度的涨幅。苏州南山置业有限公司策划主管顾德海说:“加推的房价肯定会上涨的,大概上涨300元/平方米左右。”金城1958是11月28日开盘的,开盘当天销售了91%左右,下次加推估计要等到明年的二月份。

周彤

常州 炒房者比较少影响并不大

常州12月共有18家楼盘有开盘或加推计划。其中大部分楼盘表示不受“2改5”政策影响。御城营销部相关负责人告诉笔者,御城200平方米的临湖平层豪宅仍在继续加推,12月还将推出9.11号楼房

营业税、契税、个税、公积金、二套房贷、七折商贷,去年的六大救市政策已有四项悄然取消 江苏11月已有稳定房价之心

一边说要继续宽松优惠政策,另一边给出的唯一具体政策是收紧,说是“其余优惠政策不变”,但其余的优惠政策却掌握在地方省市政府手里。那么地方政府态度如何?记者了解到,早在今年11月初,江苏省住房与城乡建设厅就下文要求打击楼盘囤房,目的就是为增加供应、稳定房价。而去年出台的一系列宽松政策正逐个悄然被取消。

政策似松实紧?

国务院政策原文里写明:其他住房消费政策继续实施,那么其他的住房消费政策还有哪些?记者了解到,去年年底中央省市政策给出的购房税收优惠多达5个税种,主要的也有营业税、契税、个税。

其中,中央给出的营业税宽松政策已被明确取消,而其余的契税补贴由江苏省和南京市分别给予,个税部分返还政策由南京市给予。其中个税是针对个人转让2年以上住房取得的所得,其缴纳的个人所得税地方得到的40%全部返还给卖方,这显然是为了促进交易,其2年时限和营业税一致,此次营业税的免征时限从2年调回5年,个税政策是时限调回5年还是彻底取消,不得而知。

同时,房地产开发企业取得《商品房预售许可证》后,应当在规定的时间内销售商品房。开发企业应一次将取得预售许可的全部房源上网销售,不得以各种借口分批、分次销售,严禁捂盘惜售、囤积房源,不得进行虚假交易、炒卖房号。当时,该部门认为出台这项政策的目的是要督促开发企业及将房源上市销售,以稳定市场供应和商品房价。

虽然该政策当时并没引起关注,但一业内人士认为:现在看来政府对楼市房价暴涨早有研究,且结合此次中央政策,营业税免征时限改为5年后必然减少了市场上的二手房供应量,因此才能保证商品房的正常供应量,否则楼市会更危险。

七折利率在消失

关于“营业税政策的收紧是否代表中央对楼市已有论断”的讨论如火如荼,但记者却了解到,贷款政策才是本次中央经济政策中最关键、偏偏又被回避的问题。

“地方的契税政策掌握在地方手里,但贷款政策历来利率折扣都是全国统一,为啥这次也不明确呢?”更重要的是,南京7折房贷优惠政策正在“维持不变”的旗号下悄然消失。

今年11月初,有消息称招商银行南京分行将首套房利率从7折上调到8折,虽然银行方面几经辟谣,但从贷款人处传来的消息却是:各家银行都在设置门槛,贷到7折利率已经不是一件可以肯定的事。加上二套房利率上调、公积金贷款条件收紧、营业税优惠取消,2008年底出台的六大优惠政策如今已有四项在悄然消失。

快报记者 孙洁

2008年-2009年房地产主要政策对比

	2008年	2009年
营业税及印花税法土地增值税	2008年12月17日,国务院常务会议,将现行个人购买普通住房超过5年(含5年)或超过2年(含2年)转让的,免征营业税;2008年12月24日,江苏省出台《关于促进房地产市场健康发展的意见》,对不足2年转让的,按转让收入减去购买住房原价的差额缴纳营业税。对个人销售或购买住房暂免征收印花税,对个人销售住房暂免征收土地增值税。	2009年12月9日,国务院常务会议发布政策:个人住房转让营业税征免时限由2年恢复至5年。
契税	2008年9月27日,对购买90平方米以下商品住房(含二手住房),给予购房总额1%补贴;购买90-144平方米以下商品住房(含二手住房),给予购房总额0.5%的补贴。原定补税率12月24日,江苏省将个人购买普通商品住房的契税税率统一下调到1%。购买高档房的契税税率调整为3%,90平方米以下普通住宅至此“零契税”。	未定
个税	2008年12月25日,南京的《关于完善我市房地产市场调控工作的意见》,对个人转让2年以上住房取得的所得,地方政府获得的40%作为财政补贴,退还给已缴个税的卖房人,相当于个税缴打了6折。	未定
公积金	2008年2月18日,南京将把住房公积金贷款的最高限额,从目前的每人15万元,提高到每人20万元。还清公积金贷款后,可二次贷款。还贷能力系数提高到45%。	2009年10月9日,南京市公积金管理中心宣布全面收紧住房公积金政策,个人还贷能力系数由0.45下调至0.3;贷款面积在144平方米以上的高档房,以及夫妻双方任何一方再次申请公积金贷款,其贷款额度均下调为可贷额度的一半。
二套房贷	2008年12月17日,国务院常务会议研究确定,对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买二套房符合自住房的居民,比照执行首次贷款购买普通住房的优惠政策。	2009年8月12日,交通银行明确规定二套房贷以家庭为认定单位,并且首付一律不低于四成。随后各家银行对于二套房贷政策全面收紧。
商贷利率	2008年10月央行宣布,自2008年10月27日起,将商业性个人住房贷款利率的下限由贷款基准利率的0.85倍扩大为0.7倍。	2009年11月有报道说,招商银行南京分行将从11月9日开始,将该行的首套房贷利率优惠由原来的7折上调为8折,此后该说法虽遭辟谣,但南京各家银行实际操作中已内外兼收,放松7折房贷申请。

【宏观观察】

政策宽松VS信号收紧,谁能左右2010

营业税2改5对楼市的实际影响不大,释放的只是信号,但政府的意图非常明显,是希望市场稳定,但这其中留了很多余地,坦白说,这种余地在于,政府也在观望市场。如果市场继续疯涨,不排除会有针对行业的政策出台;反之,相对宽松的政策更易于维护市场的稳定。

——南京某大型豪宅项目营销负责人王震宇

除了营业税,其他的优惠政策、信贷政策似乎并没有废止,甚至宽松的财政、信贷政策定调,本身为明年的市场提供了大量的流动性。这对楼市、车市而言,无疑是最大的政策利好。

换言之,除了车、房、股,中国也几乎没有其他的投资消费渠道。而除了个别一线城市,大多数二三线城市的房地产市场活跃度 and 价格水平还有很大增长空间。

——城东某大型住宅项目营销负责人汪卫宇

新政策的影响,重在信号作用,主要在于释放出政府对房地产的态度,政府对房地产市场展开新一轮调控的信号。这些信号,会直接影响到市场预期,影响到市场各方的心态,对房价的预期。新政策可能成为推倒整个房地产市场重回调整的第一块多米诺骨牌,促使被政策教市打断而未完成调整的房地产市场重回调整通道,重回买方市场。

——地产评论员陈真诚
快报记者 杨连双 刘果 费捷

■邀您互动

对于2010年的政策走向,楼市猜想,你有什么要说,欢迎畅所欲言。

参与方式

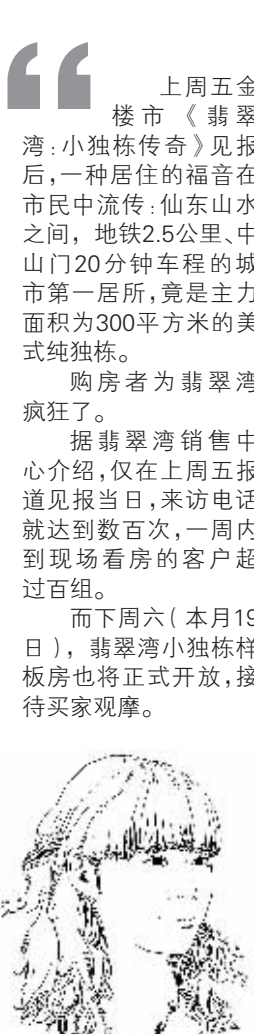
1、热线: 84783545 84783628 84783529 84783615

2、网络:读者可登录都市圈网(www.dsqq.cn)点击“论坛”进入“非主楼”发表观点。

3、邮箱: kb-jls0163.com

一周内百组客户到访

翡翠湾:挑战高性价比比城市别墅极限



来访火爆 有客户当场甩下订金

“何时交付?”“开盘价格大约是多少?”“开发商精装修交付的私家庭院不再另外收费吧?”用翡翠湾销售小姐的话说,自上周五本报刊出《翡翠湾,小独栋传奇》的报道后,“电话接得手都快抽筋了”。

而据统计,一周以来销售现场接到的咨询电话有数百组,不少客户反映打不进

电话,而前往楼盘现场看房 的客户,在双休两天就超过百组。

“到访客户大多数是企业事业单位中高层、大学老师和私企老板,也有炒房团想全组吸纳,但我们首批只推出12套,更倾向于自住的客户。”宝地置业营销总监唐繁告诉记者,一周内前往看房的客户数就是本次推出房源

数的10倍左右,有不少客户早在项目施工阶段就已经关注进展,看到报纸后,第一时间来到了销售现场。

“其中一位是仙林大学某高校的教授,在市区有住房,一直想在仙林地区买一套别墅,但不喜欢联排和双拼,看到翡翠湾的纯独栋设计和精装庭院后,非常喜欢,当场就拿出订金想订下。”

城市别墅 罕见的纯独栋第一居所

这种急于下订的心情值得理解。

集天然山水资源和建筑商精髓细琢于一身的翡翠湾,距离明年五月份通车的地铁2号线东延线终点站仅2.5公里,驱车前往中山门也仅需20分钟,是名副其实的城 市别墅,堪当人们的第一居所。

“传统认为别墅都是周末度假所在,但翡翠湾所处区域交通四通八达,20分钟抵达中山门,无上下班高峰拥堵之烦恼,完全可以胜任第一居所的重任。此外,翡翠湾所处的仙东板块目前正如如火如荼,未来前景可期。”

据了解,目前仙东板块已经有南京大学、夏普科技园陆续入驻。其中南京大学是一座大学、社区和科技园区的综合体,而翡翠湾隔壁,投资700亿的夏普科技园将是未来的“中国南京液晶谷”。目前周边银行、超市、医院、公交等配套已经全部启用。

另据了解,九龙仓-招商、栖霞建设、高科置业和荣盛置业在仙东的四幅地块也已陆续进入规划施工阶段。其中九龙仓-招商联手打造的项目有望在明年中旬正式面世。届时,仙东板块高端别墅市场将更加丰富。

精装庭院 每户耗资近20万元成本打造

以小独栋安身立命的翡翠湾不仅挑战高性价比比城市别墅的价格极限和居住极限,更以出乎客户想象的精装修庭院交付缔造完美的生活。

据介绍,翡翠湾告别市场上一些类别墅几十上百平米“微型”花园的传统,每户的庭院花园面积高达250-300平方米,更不惜巨资以切割钻石般的态度对庭院进行精装修,每户庭院的精装

标准就高达近20万元。

“精装庭院全部免费赠送,特别邀请名家设计,从不同视角打造各个维度完美的园林效果,珍稀树种、天然层次,宛若自然。值得一提的是,庭院内脚踏石路都全部为天然石材铺就,成本巨大,但效果高贵而典雅。”唐繁介绍,巨资投入,只为缔造精品。近期,翡翠湾首批12幢房源即将公开。

杨连双

■ 温馨提示

一期房源仅:12幢 项目地址:南京仙林大学城仙林东路6号
开发商:江苏宝地置业有限公司 VIP专线:84844008;85726388

■ 特别提醒

下周六(12月19日),翡翠湾样板间正式公开



宝地置业营销总监唐繁解读翡翠湾热销现象

香港联交所上市编号:3383

双重视角论道豪宅,雅居乐花园典藏房源解析

【峰汇】149m²三房、【上品2】53m²单室套火热发售中

【引言】二期热销近9亿,09年至今热销近20亿,雅居乐花园超越南京楼市的大格局已然不可撼动,由其独性不同的热销浪潮中,二期【峰汇】149m²三房、【上品2】53m²单室套尤为亮眼。

◆ 空间视角:雄踞城中优势地段,黄金板块利好频传

翡翠湾花园面向南京区政府、建邺及河西新城辐射,10分钟快速直达新街口,与奥体在春江新城上,俯瞰二号线“长寿路站”、“市心站”“太平门站”,以城市未来远见,雄踞南京核心区“新街口-河西-南站”地区“超级的一横结构”中心,具有广阔升值空间。

◆ 时间视角:学区房价值突显,未来增值潜力卓越

随着时间推移,翡翠湾花园的居住价值愈加突显,越来越多的老业主自购购买,并带来对客厅、庭房、桑拿区

第一中心小学、南师、东方社区带来难以比拟学区优势,知名幼儿园引进,还有为孩子们提供托幼的学前教育,雅居乐花园以“双学区”的优势,成为1+1楼盘的典范之选。

◆ 【上品2】精小豪宅53m²单室套,居住舒适度堪比豪宅

53m²单室套精小豪宅,时尚精致,可满足时尚精英对生活的所有要求,大面宽设置,引入充沛阳光,通风透气,舒适性最佳。超大观景阳台,私密可尽情享受室外露景,超五星级大入户套,公共走廊等生活空间,保持名贵材料档次,带来上乘豪宅生活体验。

◆ 完善人本尺度,【峰汇】149m²三房全城热销

二期热销1亿1200+三房,通过巧妙的墙体布局,使每一房都可以得到充分日照,并享受观景阳台景观,私人观景露台,独立工作阳台的

16号楼 162m² 御景大宅仅余少量珍稀席位

二期【峰汇】141~149m² 豪华三房,【上品2】53~78m² 精小豪宅,持续热销中

发展商:南京雅居乐房地产开发有限公司

现场地址:南京市秦淮区龙蟠南路33号

电话:84844008 85726388

5263 3333

5263 3333