

金楼市 周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

本期导读

物业蓝皮书出炉 B42版

地产品牌甄别之道 B46版

阅读提示

12月7日,中央经济会议上,宽松货币政策已然延续。12月9日,国务院常务会议提出《关于试行社会保险基金预算的意见》,其中“个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,其他住房消费政策继续实施”牵动人心。

有人认为,政策针对的只是二手房;有人认为,中央已发出调控收紧之风;也有人认为,楼市走向关键看地方政府。在地方政策没有出台之前,市场已抢先动了起来。

作为唯一一份覆盖南京、苏州、无锡、常州的房地产专刊,《金楼市》在第一时间分派地方记者获取了市场一线情况:年底有哪些房源抢先上市?嗅觉灵敏的开发商对政策的预期有什么改变?政策层面究竟有什么变化?对老百姓来说有何指导意义呢?本期《金楼市》和你一起关注。

“营业税 2 改 5”,政策调控信号显现——

苏锡常宁:多少楼盘闻风而动?

南京

上行受阻 各使其招

就在上周,南京楼市供销双双回落,一向以亲民著称的“两江”板块成为“重灾区”。网尚机构认为,购房者无法承受当前的房价,这是导致近期“两江”板块销量受阻的主要原因;此外,不少购房者希望中央会议对明年楼市的政策方向作出判断,这也是引起当前观望情绪的重要因素。这周,似乎有一些眉目。

“多人抢一套房”将成一厢情愿

长期以来,江宁楼市呈现的都是新增房源供不应求的现象。目前至元旦前后,江宁有十家左右楼盘计划新推房源。其中,东渡国际青年城推出项目最后一批迷你公馆,面积在38-54平方米之间;瑞鸿名邸首次亮相,合计200余套;江宁一号推出03幢和04幢部分住宅。包括山水华门、湖语山、复地朗香半山别墅、阳明山庄等别墅楼盘也将开盘。地产职业经理人张亮认为,江宁将是一个平稳增长的势头。一方面,江宁明年上半年将迎来地铁通车、快速化改造完成两大交通利好,这可以说是江宁交通瓶颈第一次被打破。这种变化与江北相比,可能会让江宁在市场上占据更大的份额,成交量会增长。另一方面,江宁明年的供应量也会增加,故而房价也不会出现较大涨幅,而是平稳地上涨。

“12月计划推出的一批房子,现在基本都被订掉了,推盘策

略上不会有什么调整了,就是按原计划正常推进吧。”上述将要开盘的楼盘负责人如此表示。“中央调整二手房营业税征收年限,表明对于投资需求的抑制,对楼市影响不会大,但对于这一政策信号,开发商在项目运作中肯定会考虑的。”对于部分开发商有可能借机捂盘的传言,21世纪国际公寓销售负责人孔维贤认为,这种可能性不大,许多开发商其实是尽量赶在年前推盘。另一位开发商老总也表示,这个时候捂盘是很不明智的行为。首先,近期中央和南京市政府都明文要求严打捂盘行为,政策风向很明显;其次,一些人基于本次调整所得出的捂盘利益也是不成立的。营业税优惠政策的调整固然会影响到明年二手房市场的供应,但并不意味着商品房市场就会迎来需求积聚的利好,因为政策本身是打击投机、投资需求,市场总需求同样会萎缩,指望商品房市场出现“多人抢一套房”的现在可能只是一厢情愿。

本有些惜售的楼盘转风向

从11月开始,河西推盘量大幅增加,本来不少开发商都是看着行情持续走好希望在年底前再实现一些回款,未料营业税政策调整在近期出台,有抢先一步的不少开发商直呼庆幸:比如万达广场国际公寓西地部分600多套房源11月28日开盘,目前只剩下最后10套左右房源;12月6日刚火爆开盘的金地自在城也乐得自在。同样幸运的还有位于龙江的辰龙东御,推出房源也是速战速决,目前仅剩28套。

有开发商快跑,也有狐疑不决。河西,融侨中央花园的最后一期花园洋房玫瑰纪就是一个不得不说的典型。早在之前,开发商就有计划在今年12月推出这批房源,定价2万元/平方米以上,可能因为市场太好,开发商又产生了惜售心理打算明年再卖,就在昨天,开发商风向又转,公开宣称近期将会分批推出这最后148套城市洋房。

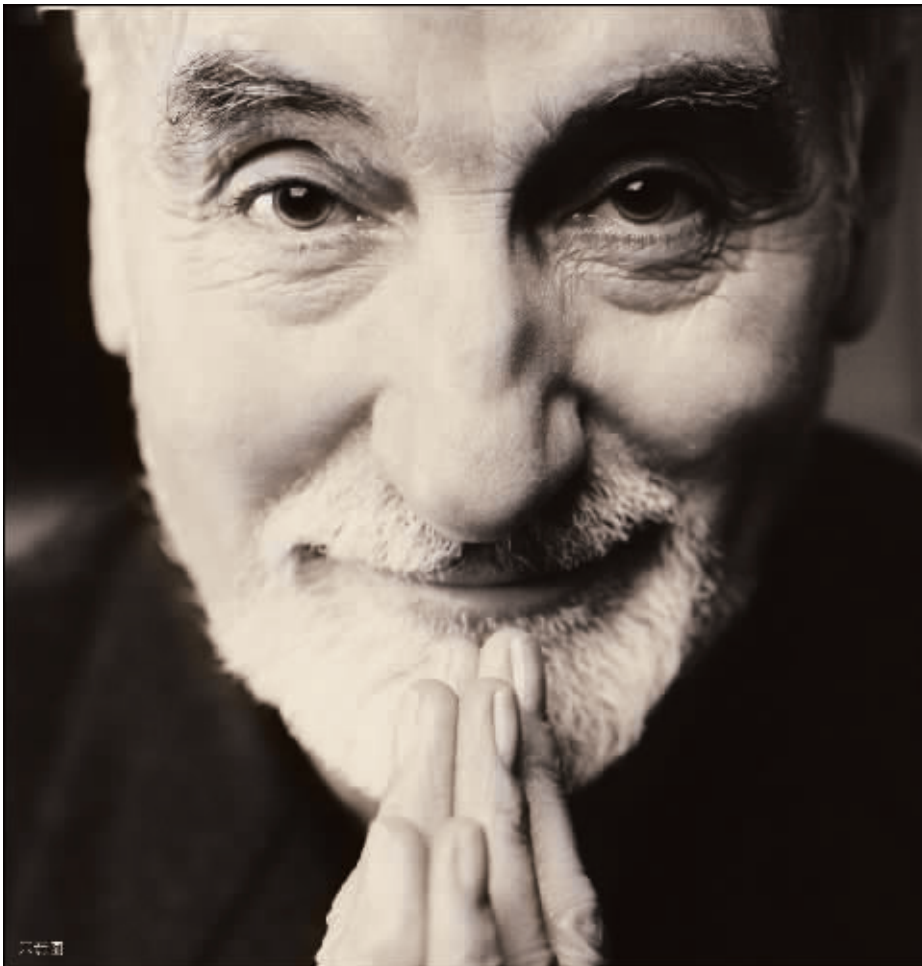
此外,记者了解到,城东除了在售的钟鼎山庄、紫金上林苑、钟山晶典、东成天骄等楼盘,此前房源断档几家楼盘在年底前将有新房源推出。此外,一批新盘也在年底前正式亮相。不过,推盘的楼盘虽然不少,但体量不大。虽然营业税征免优惠终止释放了政策收紧信号,但大多数楼盘的涨势还在上行。12月江北也将有9家楼盘上市。

(下转B44版)
快报记者 刘果 杨连双 费婕



漫画 俞晓翔

政策



不是顶级大师 不在星雨华府

罕有顶级大师皇家阵容
以品质征服追求品质的人 缔造星雨华府【新A区】热销神话

许大绚先生

贝尔高林(香港)总裁
设计星雨华府218米华东第一宫廷景观中轴等园林景观

戴立君先生

前香港室内设计协会主席
打造星雨华府6000平米超五星级综合楼

梁志天先生

全球著名室内设计大师
雕琢星雨华府样板房



星雨华府,南京首席双五星级正装豪宅,鼎献南京先生

南京专线: 66676666 66676667

接待中心: 南京市集庆门大街与江东中路交汇处 开发商: 江苏地华房地产开发有限公司

景观设计: 贝尔高林(香港)有限公司 规划设计: 香港华艺设计顾问有限公司

售楼处: 南京市集庆门大街与江东中路交汇处 电话: 66676666 66676667 售楼处营业时间: 上午10:00-下午6:00

