

年度地产颁奖礼

12月30日·华丽绽放

昨日,现代快报·金楼市年度地产大奖投票正式截止,已有2200位读者通过短信、信件、邮件、网络投票等形式参与到底大赏评选活动。29个楼盘和10家开发企业凭借实力和品牌,从120多个候选楼盘和60多个候选企业中脱颖而出。目前,上榜的楼盘及企业已正式公布。12月30日,各大奖项花落谁家,将最终揭晓。

房价暴涨、楼盘蜂拥上市、乱象纷呈……2009年的楼市是一个谜之解,每个人都对不同的答案。新年的钟声即将敲响,一些房企与楼盘名字将铭刻在南京地产史上。他们见证了2009年南京地产的跌宕起伏,他们承载了无数南京人安家梦,他们引领着整个城市的发展方向。他们代表了南京地产界的中坚力量,这些优秀楼盘、品牌企业不仅赢得了市场认可,也赢得了广大南京市民的肯定。他们是2009年南京地产真正代表。

与以往评选不同的是,

此次评选《金楼市》首倡言论通道,欢迎每一位普通老百姓参与到楼盘评选与话题讨论。从读者来电、来信,不难看出,不同于以往,虽然房价飙高,虽让老百姓很焦急,但越来越多的老百姓更明白楼市,明白其中症结,也明白了要关注货币政策等大势。谈及房与楼市,不再是满腹牢骚,争议更具理论依据也更具建设性。因版面有限,刊稿件数量不多,我们感到很抱歉,但真诚希望每一位关注楼市的读者与《金楼市》常联系,多聊聊。

值得注意的是,金楼市年度地产大奖以读者投票为根本,参考楼盘今年的销售成绩,结合今年楼市热点事件,对候选楼盘品质、位置、内外配套等进行了全面衡量,不仅是读者民意的选择,而且全面反映了2009年楼市市场变化。

作为年终盘点暨颁奖礼的预热,本期《金楼市》特邀一些品牌企业老总论道2009,畅谈2010新计划。

»我也韶韶

希望地价所得反馈于民

中央说要拉动内需,这需要全体百姓参与,仅凭几个有钱人去买几套房就能解决吗?我认为目前的房价的确高了很多,责任在政府。

房价高主要是地价高,而地价高是政府的收入高,如果政府用这部分收入去增加老百姓的工资,可能许多人都买得起房子了。如果政府不能保证绝大多数人买得起房,就不能卖高价地。房价的其他组成(如开发商成本、利润、国家税收)都是好控制的,只有地价最难把握。如果政府还是依照目前这样的出让方式,高价地、“地王”接连出现的话,房价是不会降的。

——李莎 读者来信

买品牌房产的几个理由

我买的就是品牌房(万科地产)。第一,品牌房地产项目具备经验优势。要创立一个品牌,需要一段较长时间,开发过多个项目。这样,新的项目开发由于经验至少在各个方面都能达到一定的水平。

第二,品牌地产商能为项目营造整合优势。单方面的优势并不意味着生活品质的提高,而要具有整体的和谐甚至优势,背后必须有雄厚的财力支撑。

第三,品牌为项目带来的附加值。品牌本身是有价值的,品牌的附加值通过其产品的增值来实现,这是经济的规律。品牌为买房的人带来了信心、地位、文化等都可以视为产品的一部分。

——魏梅 读者邮件

快报记者 杨连双 整理

普通人要 金地集团上海区域公司



不能简单说是政策市

年初全国各地楼市刺激政策频出,各方力量都在助推楼市回暖;近期,宏观调控政策信号一出,楼市又如惊弓之鸟。面对这个困惑,邓耀东不这么看,“楼市完全依赖政策这个说法不完全,最本质的还是宽松的货币政策带来的流动性的充裕引起的恐慌,是今年楼市火爆的根本原因。”他给记者做了详细分析,“很多人担心通货膨胀,这是流动性过剩带来的必然结果,然后这个里面导火索是政策的扶持,去年的打压,加上去年成交量大量萎缩留下的大部分刚性需求,这些都是导致房价的基础,然后楼市刺激政策把这部分刚性需求激发出来,但引爆行情的根本原因还是恐慌感。”

他认为,三波力量成就了今年楼市:第一波,经济刺激政

策导向偏向民生。

“在国际上来说肯定是不是正常的,因为在国际上没有任何一个国家像中国这种经济发展速度。”他认为,很多国际经验在中国根本不能直接拿来用,而要具体问题具体分析。但有一点是肯定的,中国楼市市场化程度非常高,在一个非常高的市场化程度下,实际的成交价就能说明一切问题,因为价格是决定市场的最终力量,他一定是有道理的。当然在这种情况下,还有政策不时地去打压,更说明市场很正常。

“我个人认为政府有一点

尽最大能力买好房

副总经理、南京公司总经理 邓耀东

策的有效执行,在极大鼓舞人们信心的同时,也催生了对通胀和资产泡沫的诸多担忧,也意味着对货币贬值的恐惧。第二波,资本的逐利性促使投资者把资金转向底部的股市和楼市。第三波,国际避险资金和投机资金对中国经济领先复苏的信心和人民币严重低估的客观现实,这三股巨大的力量交织冲动,提前引爆了股市和楼市。“所以说楼市刺激政策终究只是导火线。”

本轮调控“色厉内荏”

关于近期频频亮相的宏观政策,他笑言,用一个词来形容那就是“色厉内荏”。他告诉记者做了如下阐述:第一从“抑制”变为“遏制”,但又没有具体说遏制什么;第二,整个政策都是老一套并无新说法。第三,棚户区改造反倒给出两个信号:一个信号是房地产业的重要地位仍然无可取代,另外一个信号是政策导向偏向民生。

撇开其他政策,他对“棚户区的改造”这一条进行了深入研究,最终得出结论:这对于楼市反倒是一大利好。“因为又产生了更多的刚性需求和改善性需求,此外,保障性住房出来还要有一段时间和过程,但这个市场一定会有办法让保障房的供应量逐步增加,这至少是三年以后的事情,我预计市场会分化,高品质的房还是会走得更好,但是低素质的中低档房慢慢的阻力会越来越大,因为这部分房源与保障性住房之间会出现同质竞争。”

“在国际上来说肯定是不是正常的,因为在国际上没有任何一个国家像中国这种经济发展速度。”他认为,很多国际经验在中国根本不能直接拿来用,而要具体问题具体分析。但有一点是肯定的,中国楼市市场化程度非常高,在一个非常高的市场化程度下,实际的成交价就能说明一切问题,因为价格是决定市场的最终力量,他一定是有道理的。当然在这种情况下,还有政策不时地去打压,更说明市场很正常。

“我个人认为政府有一点

“在国际上来说肯定是不是正常的,因为在国际上没有任何一个国家像中国这种经济发展速度。”他认为,很多国际经验在中国根本不能直接拿来用,而要具体问题具体分析。但有一点是肯定的,中国楼市市场化程度非常高,在一个非常高的市场化程度下,实际的成交价就能说明一切问题,因为价格