

房子就361套,诚意金收到两千份

南京江宁一楼盘又现“抢房潮”,到底是“恐涨”还是“房荒”?

“不知道正式开盘有没有你要的户型,因为人太多了,要通过摇号决定买房人。”买房人李女士在交完5万元的购房诚意金之后,南京江宁万科金域蓝湾楼盘的一名置业顾问又给她浇了一盆冷水:361套房源,已经交纳了2000份诚意金。市场房价“只见涨不见跌”,买房人也是“买涨不买跌”,为什么如此追涨房价?记者调查发现,在经历2009年楼市的爆棚之后,一些买房人频频出手,都是恐惧房价今年会继续大涨,掉入了一个“恐涨型购房”的怪圈之中。

□快报记者 尹晓波

[现象]

恐涨?有买房人连交3份诚意金

李女士昨天交完江宁万科金域蓝湾楼盘5万元的购房诚意金之后,坦陈自己“不是第一套房子。什么购房意图?反正不是住就是投资吧,不买就心慌,买了更心慌,怕的就是房价会继续大涨。而昨天售楼处给出的大概房价,也让她瞠目:她所选的118平方米的户型,总价在170万~200万元之间,照此一算,最贵的房源售价已经达到了1.7万元/平方米。

在排队交纳诚意金时,李女士还“瞄”到一名买房人连续交了3份诚意金,共计15万元,对这名买房人的“阔气行为”,李女士很是惊讶。这名买房人登记的是两套118平方米和一套135平方米的户型,也太有钱了吧,三套房子,怎么着总价也在五六百万元吧,即使按首付30%来计算,也得有个160万元以上的现金吧?简直让人不敢想象。

现场买房的都是什么人?一名消息灵通人士称,据说江宁金域蓝湾目前登记的,有40%都是万科的老业主。

“房荒”?江北单身公寓也卖11500元/m²

“2000份诚意金的背后,是市场可供应的房源太少了。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,这个可供应的房源,是被开发商人为地控制了,在今年4月初的房展会上,17家新盘亮相,仅有一家楼盘在售就足以说明问题了,开发商主观捂盘的事实不容置疑,从而造成了市场房源的偏紧,而一涨再涨的房价,也让买房人失去了等待的信心,实质上就是一种“恐涨型购房”,大家都怕房价再次大涨,导致自住的和投资(机)的买房人纷纷出动。

与此同时,市场房价也是齐声跟风涨。以江宁板块为例,一些已经和即将开盘的楼盘,定价也远远向金域蓝湾看齐:瑞瑞名邸在售房源均价在11500元/平方米、江宁1号均价12000元/平方米以上、金陵天成价格在14000—15000元/平方米之间,首个减价超过20000元/平方米的21世纪国际花园,部分房源售价已标到了2.2万元/平方米,其余多数都在16000元/平方米以上。

江北楼盘本周还将出现一个万元以上楼盘,10日开盘的



一年四季都能见到这样的“抢房潮” 资料图片

天华绿谷庄园,将推出50套单身公寓,均价在11500元/平方米左右。

[分析]

加大供应才能指望逼退房价

早在3月份,就有消息称4月份南京将有30多家楼盘推出新房源,这种“赶集式”的上市,是否能缓解目前市场上的“房荒”呢?史东认为,这在两可之间,买房人能追捧高房价到哪个程度,政府调控是否会出更为严厉的措施,都影响到下一步的市场走向,但至少从目前的需求来看,今年的共计800多万平方米的新房源上市量,并不能说明“房荒”问题能彻底解决,这个上市量并没有想象的那么大。

[影响]

新房涨势凶,二手房价跟着涨

新商品住房涨价越凶的区域,二手房的售价也涨得越凶。国内知名二手房安居客网站统计,今年4月份以来,房主的挂牌价开始坐上了“火箭”,其中尤以雨花台、浦口、江宁三个板块最猛,4月份的二手房挂牌均价分别为12462元/平方米、7181元/平方米、9407元/平方米,环比今年3月份的涨幅分别为7.91%、7.20%和6.29%。

不过,南京中原地产DRC监测数据显示:“今年3月份南京楼市的新商品住房成交均价为9906元/平方米,环比2月上升0.07%,同比上升54.18%。”该研究中心总监张君说,涨幅低是因为3月份的房源太少了,而一些单价2万元以上的高房价成交也很不活跃,“在4月市场供应将

逐步放开之后,一些品牌开发商的高价开盘将促使未来几个月均价明显上扬”。

[统计]

多少买房人认同万元以上的房价?

南京房价经过去年一年的飞奔之后,买房人的心理价位提高了多少?“从我们在今年春交会期间的抽样调查结果来看,要让人吓一跳。”张君说,今年展会期间能承受1万元/平方米以上房价的比例,高达81.48%;而在2009年的春交会上,这一比例刚好相反,去年能承受1万元/平方米以上房价的比例是6.63%。“市场高房价的逼迫,使得买房人只能改变自己的心理承受房价能力。”

但是,潜在购房者的结构发生了较为明显的变化。张君说,调查显示,接受高房价的人群中,公司的高管理层、事业单位、公务员、私营业主及专业人员比例明显上升,占比突破60%。

在家庭收入的统计上,低收入家庭占比下降,高收入家庭比重大幅上升:2009年统计时,年收入10万元以下家庭占比67.02%、16万~30万元的高收入家庭占比13.92%;今年统计发现,年收入10万元以下家庭的占比为35.58%、16万~30万元高收入家庭占比27.94%;30万元以上收入的家庭,2009年占比3.1%、2010年占比21.17%。

这说明什么?中低收入群体已经逐渐被挤出了商品房市场,买房越来越成为有钱人的游戏。张君认为“高房价已经开始扼杀需求,随着南京未来房价的大幅度高涨,需求将开始萎缩”。

附表:认同各种房价的买房人比率

(单价:元/平方米;南京中原地产提供,仅供参考)

年份	单价	6000以下	6000-7999	8000-9999	10000-11999	12000-13999	14000-19999	20000以上
2010年		1.47%	5.00%	12.06%	19.12%	13.82%	31.77%	16.77%
2009年		44.39%	35.21%	13.78%	3.57%	2.55%	—	0.51%

»链接 南京本周末超千套新房上市

快报讯(记者 尹晓波)今天,金域蓝湾将通过摇号决定买家,而这个周末还将有6家楼盘叫卖,总计有超千套新房将上市。

365地产家居网统计说,本周末南京共有7家楼盘推出新房源,总房源超过1000套,有城南的雅居乐花园,仙林的诚品城、仙龙湾,江北的香缇郡、威尼

斯水城、天华绿谷庄园,江宁的万科金域蓝湾。不过,明确提出有购房优惠的只有两家楼盘,分别为诚品城(一次性付款97折、按揭98折)和威尼斯水城(交纳意向金5000元,开盘优惠200元/平方米等)。

南京市房产局相关人士透露说,今年4月份以来,总计已有

13家领取了商品房预售许可证,住宅类房源共计1122套、面积13.18万平方米,其中4月8日一天之内,包括乾和福邸公寓、蓝岸尚城、大华锦绣华城、恒辉翡翠花园等6家楼盘同时领证待售,这些楼盘在30天之内将必须开盘,一定程度上缓解了目前市场相对紧缺的供应情况。

»相关

京沪渝深可能试征房产税

针对拥有豪宅或多套房以上的居民

有消息称,针对房产税的试点地区可能定在京、沪、深、渝四个城市。除北京方面昨天回应称短期内征房产税的可能性为零外,其他城市并未就此给予正面答复,但据知情人士透露,部分城市已形成对房产税征的具体方案,目前就等最终批复。

著名经济学家、燕京华侨大学校长华生接受记者采访时说,过去就有房产税,只不过对个人免征,因此操作起来会比较方便。华生认为,房产税如果开征将对需求结构调整起到关键作用,进而对遏制高房价产生直接作用。他预计,重点征收对象将会是大户型和多套房产。

上海易居房地产研究院综合部部长杨红旭认为,物业税需要人大立法通过,过程较长,因此政府部门可能会先以房产税的名义在个别高房价城市试点,主要目的还是抑制投资投机

性需求。而现在正是较好时机。这堪称遏制高房价的“第一利器”。

根据相关条例,房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳。房产税的税率,依照房产余值计算缴纳的,税率为1.2%;依照房产租金收入计算缴纳的,税率为12%。以房产价值100万元,在按优惠上限比例,也即扣除30%后的部分作为税基,乘以1.2%的税率就是0.84(100×(1-30%)×1.2%=0.84)。

业内人士认为,对第一套房产征收房产税的可能性不大,主要可能是针对拥有豪宅或多套房以上的居民征收。比如,达到一定面积,价格达到均价一定倍数的房产;另外,房产税可能先在部分城市率先恢复征收,尤其是目前房价上涨过快的城市。 经济参考报

房价涨幅挑战政策底线 专家称10%是政府忍耐极限

经过一季度的较量,主要城市房价依然高烧不退。4月8日,国家信息中心经济预测部首席经济师祝宝良在“北京春季房展会”上对记者表示,房地产的价格在1、2月份到今年一季度涨幅“完全超出预料”。祝宝良表示,如果房地产价格得不到有效控制,再加上南方的干旱可能导致的通货膨胀,不排除央行提前在今年4月份加息。与此同时,有关物业税开征的传闻也甚嚣尘上。一位接近住建部专家称,如果主要城市房价涨幅挑战到政府忍耐极限10%,有关部门将从第二

季度开始实施一系列新调控手段。

这位专家认为,今年政府对房价上涨忍耐极限只能到10%。他这个判断的背景,是宏观调控的主要目标是把通货膨胀控制在比较温和上升的范围之内。祝宝良也坦言,“我个人也认为中国房地产的价格应该还是比较平稳增长,房地产价格上涨幅度应该在0到10%之间。”他认为,当前决策层将主要通过货币政策的紧缩,抑制房地产价格的过快上涨。如果房地产价格上涨过快,迫使央行采取比较严厉的措施,有可能影响下半年和明年的经济整体发展。 伊材

»快评

上天要其灭亡 必先让其疯狂

快报评论员 张洪

新盘尚未开售,就有人为领号彻夜排队;房子还未开盘,开发商已到手数亿元的摇号费……在楼市最疯狂时,这一幕也许好理解。可在调控重拳连击之下,居然还有“只有361套房源,收到诚意金2000份”的怪事发生,既让人纳闷又让人泄气。

为什么会会出现所谓的“恐慌性购房”?答案很显然:那就是多数民众对此轮调控已丧失信心。

从去年底开始,新一轮调控打出全新组合拳,力度、密度之大都属前所未有的。从宏观政策上看,有国务院的“十一条”和五部委的指导意见以及温总理提出的四项措施;具体措施上则有取消优惠利率、两调存款准备金率、提高首付门槛等。然而,拳头密集飞舞之下,开发商个个毫发未伤。老百姓满心等降价,可房价还在呼呼涨;两会房价高企成千万所指,可闭幕那天北京就连出地王。尤其是3月中下旬以来,各地楼市再次疯涨。

历史教训告诉我们,中国自从实施住房市场化以来,每一轮针对楼市的调控都无功而返,而且每次都似乎压在了弹簧上,房价虽然暂时回落,但必会出现报复性上蹿。这一次,依然难逃宿命。

总理表了态,必须让房价合理回归,可住建部部长说,中国未来20年房价上涨压力仍然很大;最近有人绘出楼市崩盘表,可专家辟谣,起

码还要涨10年;人人都知道泡沫的存在,可龙永图昨天说,中国的房地产是健康的发展,不需要打压。

当调控效果越来越小,当房价涨得越来越高,当通胀压力越来越大,不想购房者万般无奈被逼出手,投资投机者为赶行情纷纷下手,开发商看准时机上其手。“三只手”如此一搅和,当前房价怎能不飙涨?购房心理怎能不恐慌?

对老百姓来说,昨天传出的两条消息可谓利好。一是有专家警告:房价涨幅已挑战政府的忍耐极限(10%),如果继续高烧不退,将实施一系列新调控手段;二是房产保有税有望在京沪渝深试点,有专家乐观地将其比喻成打压高房价的第一利器。

利好虽让人高兴,但并不值得兴奋。拿房产税来说吧!当房价上行时,税收只能增加交易成本,而后者通常轻易地转嫁到下家,这样一来非但抑制不了房价,反而促进房价上扬。老实说,如果不能彻底改革现有的财税体系金融政策,如果不能缩回政府伸进市场之手,如果不能有效增加保障房供应,无论加息还是征税,只能治标而难动根本。

最后,也想提醒一下开发商,继续赌下去,房产的未来一定很悲惨。因为,从来没有一棵树能长到天上去,没有一个泡沫能吹得无穷大,有句俗话说得好:上天要其灭亡,必先让其疯狂。