

# 豪宅带着普通房跑

(接B40版)

## 》学者观点

### 金岩石:政府调控应当“双轨制”

在新盘高开的同时,许多购房人都发现,市面二手房反而成为了价格“低谷”,真正去购买时,发现它们也涨了许多。经济学家金岩石将此形容为“豪宅带着普通房赛跑”。

他认为,楼市应当区别这两种房源,实行“双轨制”。

政府要调控商品房,就要用税收杠杆,提高持有住宅的成本,这叫住宅持有税。可以

以城市的均价画条线,均价以下的房子不交税,均价以上的房子到均价3倍之间交1%,均价三倍以上房子从交税比例上上升到5%,这样不管购房人什么时候买房子,政府只要管住两个中心,一个是公租房中心,一个是估算中心,就能够把豪宅居住者和普通购房人分离,住豪宅占有稀缺地段的人向全社会交税,用他们

的税收来满足公租房的投资和低收入群体住低价房的需求,这样均价以下的房子买房需求继续旺盛,所以房价不会暴跌,均价三倍以上房子购房的成本、持有房产的成本上升,就可以避免豪宅带着市场跑,使得买房人和未买房人之间的差距越来越大,从而使得许多普通购房人都不由自住地加入买房大军。



抢盘无处不在 陈英摄

## 》一周热盘

**诚品城:**4月8日,诚品城推出3号楼和6号楼两幢房源,共64套房。意向客户高达200多组。开发商在4月8日下午临时开盘,2个小时不到新房源一抢而空。4月10日,诚品城又提前公开2号楼和4号楼,备选的76套房也几乎全部被抢走。

**雅居乐花园:**雅居乐花园计划在4月10日推出“上品”房源,但4月9日下午购房者自发地赶到了售楼处。由于人数聚集太多,开发商不

得不提前发放牌号,在当日下午3点钟拿到新房源的销售许可证后,提前开盘。

**世茂外滩新城:**4月10日,一位赶到售楼处的客户没有买到合适房源。因为“只好视角的房子被抢光了。”世茂外滩新城企划部经理丁健秋告诉记者,3月,总价在300万-700万元的房子,共卖出了100多套。

**威尼斯水城:**上周末推出了小高层,开盘两天,共成交140套。

## 》业内观察

“连夜排队”和“日光盘”都是市场疯狂而非理性的标志。购房者要保持冷静,不得不买房的,要选择品牌房企。——高科置业营销负责人夏小虎

正是因为上市量小,才发生了楼盘敢于涨价,购房者抢购的现象。个人判断,下半年供应量集体上市以后,市场肯定会发生一定调整。建议购房者不妨等到下半年看看。——雅居乐花园销售部经理邵晴

本版采写 孙洁 杨连双

# 超级大盘江北造城

## 苏宁天润城销售一路领先

今年以来,江北一枝独秀,连月来始终占据着全市成交量榜首。而作为江北楼市最主要的开发企业之一,苏宁环球无疑是不得不提及的,其开发的“苏宁系”楼盘也已无可争议地成为了江北成交主力。其中,苏宁天润城表现尤为抢眼,3月项目的销售金额、销售面积、销售套数在全市均位列首位。



项目实景

## 难以复制的苏宁模式

有专家指出,苏宁环球超级郊区大盘的方式越来越难以复制,尤其是在土地交易越来越市场化以及政府打击囤地的情况下。在对超级大盘的复制中,苏宁环球走的是低成本道路,靠的是成本控制能力。据了解,2009年,苏宁环球毛利率达到52.9%,远远超过了同样是提供普通住宅的同行。而苏宁环球南京产品的平均售价还不到1万元/平方米,远远低于主城区平均售价2万元/平方米。在2009年大部分开发商的毛利率大幅下降同时,苏宁环球的毛利率与去年持平。

目前,苏宁环球旗下项目中有近一半位于南京江北核心地段。其中威尼斯水城和天润城都是超级大盘,售价由较早前的3000-4000元/平方米上涨至目前近10000元/平方米。今年3月10日,南京成功申办2014年青奥会,为积极解决过江交通瓶颈问题,纬三路过江隧道将提前至2013年通车,地铁3号线也计划提前竣工。以天润城为例,据悉,地铁3号线的京新村站将直通天润城,这个超级大盘数万居民的出行将更加便捷。因此,受益于交通环境的改善,未来江北房价与主城区房价的对比优势将更加凸显,公司项目升值空间将进一步扩大。

## 两万业主的共同选择

以规模而言,360万平方米的规划是超大手笔;以实力而言,苏宁环球的品牌实力有目共睹;以开发时间而言,5年的时间,从第一街区到十四街区丽河名校园,目前天润城已拥有近2万户业主。天润城的“大盘”之名可谓实至名归。近期,关于江北的利好不断传出:纬七路过江通道将于今年5月启用,纬七路西延线5月将与过江隧道同步通车;纬三路过江通道也将提前一年,于2013年建成通车。另外,地铁3号线的提前动工对天润城的热销也功不可没。据悉,在百润路路口设置的京新村站将直通天润城,这个超级大盘数万居民的出行将更加便捷。在教育配套方面,琅琊路小学天润城分校已于2009年9月1日正式挂牌成立,而十四街区丽河名校园在建筑、景观、绿化等方面与前期开发的街区相比更是进一步提升,便捷交通、名校教育、丽河美景,天润城对购房者吸引力十足。

南京房价整体上节节走高,相对而言,江北房价的上升空间依然很大。所以近期以来,江北成交量占据了整个南京区域的一半左右,这也为刚性需求购买的热点区域。而天润城的出行将更加便捷。因此,受益于交通环境的改善,未来江北房价与主城区房价的对比优势将更加凸显,公司项目升值空间将进一步扩大。

## 世茂外滩新城启动“南京儿童绘南京”



活动现场

由南京市下关区政府和南京世茂外滩新城共同主办的“共迎青奥 放飞梦想”世茂外滩新城南京儿童绘南京活动,4月10日在风景秀丽的滨江中心景区世茂外滩新城加勉比风情会所正式启动。

自从南京成功举办2014年青奥会以来,各行各业都在为办好青奥会、当好东道主出谋划策。一向热心于公益事业的世茂集团也为此倾注力量,继2007年世茂外滩新城在南京捐建两所希望小学后,此次世茂集团再度为金陵的青少年事业奉献爱心,发动广大青少年儿童积极投入到筹备青奥会的

热情中,向世界展现南京的美丽成为世茂外滩新城举办此次活动的创意源泉。依托南京长江最美的景观资源,打造南京最具活力的滨江生活区的世茂外滩新城将盛邀南京少年儿童,用手中的画笔描绘出“共迎青奥 放飞梦想”的憧憬,描绘出“美丽的滨江我的家”,描绘出“我是青奥小志愿者”……五彩斑斓的画面将向世界展示南京儿童对南京最美的诠释和对青奥会最深情的祝福。

据主办方透露,本次活动从4月10日开始至5月30日,广大青少年儿童都可围绕“共迎青奥 放飞梦想”、“美丽的滨江我的家”、“南京美景”等主题的画作送到位于南京市南通路99号的世茂外滩新城的售楼处,另另5月中旬,由1000多位“金陵小画家”组成的强大阵容将在世茂外滩新城项目的滨江大道上现场作画,由多位专家组成的评委将在所有作品中评选出多个奖项,盛大的颁奖仪式将在六一儿童节期间隆重举行。

作为本次活动的主办方,世茂外滩新城也是为此倾注力量,继2007年世茂外滩新城在南京捐建两所希望小学后,此次世茂集团再度为金陵的青少年事业奉献爱心,发动广大青少年儿童积极投入到筹备青奥会的

## 星雨华府“树”造豪宅标杆

星雨华府作为以双五星级标准打造的正装豪宅,以全冠移植的园艺手法,甄选已基本成型的树木,一步从容跨越植物漫长的生长过程,带来生机勃勃的绿色环境。

为找到树形完整、树冠规整、树龄长久、树种优良且有些故事的大树,星雨华府在雨润地华掌门人祝义材先生的大力支持下,由主管星雨华府项目的总经理级高管亲自挂帅,在全国范围内开启了声势浩大的选树工程。

当初为了找到一株合适的桂花树,星雨华府的团队可以说是不辞劳苦,跑遍了湖南、四川、湖北以及安徽包括马鞍山、桐城、铜陵、宣城、泾县等大大小小六七个县市,找到了二十多棵候选的大树,精挑细选,才在安徽的某处山上找到了最合适的大树。这株108岁的桂花王,从树形上看,是极为罕见的连理状桂花树,是一对夫妻成婚时栽下,到十周年时自然分开两枝,成为姻缘与吉祥

的完美象征。为了保证桂花王的成活,星雨华府动用了十几个人,配合机器,耗时三天三夜,才从安徽的乡下运到了星雨华府的现场。

树龄达200岁的银杏树安家落户的故事,亦有毫不逊色曲折。为了寻找到最好的银杏树,工作人员专程去山东寻到好几棵银杏树,在运回的途中,由于发现其中一棵还是不够好,再度返程寻找,才最终找到更在这棵200岁的银杏树。而今,这株200岁银杏树的四周簇拥着四个大树池,自然飘落的树叶与人工树叶铺砖自然结合,带来无限视觉享受。

为使绿荫常在,除含108岁的桂花王在内的4株八米高的桂花树、包括200岁银杏树在内的8株百年银杏外,还有很多自全国各地远道而来的、经初步估算总计180种植物,如此多的植物,这么大的手笔,已经够再造一个中山植物园。

# 这种游戏要遏制

## 》场外声音

### 房地产有没有泡沫

观点一:博鳌亚洲论坛秘书长龙永图乐观表示,在真实的需求面前,中国房地产不会崩盘。也不赞成打压房价,因为房地产对于宏观经济非同小可,功不可没,打压房价可能冷却增长,后果很难预料。不过,他也认为,中国需要第二次房改,政府需加快保障性住房建设,建立稳定、安全的公共租房屋体制。

观点二:瑞安房地产有限公司主席罗康瑞认为,中国房地产可能有些热,但绝没有泡沫在里面。经济高速增长给予房地产强力的支撑,随着居民收入的提高,房地产也当是安然无虞的。他还提到一个开发商经常提及的事实:中国土地是稀缺的。“大城市土地基本是不够的。”因此,人们不要“想房价高与不高”,而要关注它的增值能力。“买房子不会错的。”罗康瑞直截了当地说。他唯一担心的是,大家对房价议论太多,导致行政手段的干预,从而打击了地产行业。

观点三:SOHO中国董事长潘石屹的言辞就闪烁得多。在本次论坛上,他说,有的经济学家从五六年前就开始喊泡沫,喊得自己都不相信了,“我倒开始有点信了”。

观点四:在独立经济学家谢国忠眼里,中国房地产泡沫不仅有,而且已经很大。他在提交博鳌论坛的文章中说,目前,中国经济最大的风险是为保持高速增长而将房地产投资最大化。地方政府乐此不疲,这可以快速体现地方领导政绩,同时也为



在为期三天的博鳌论坛上,房地产成为贯穿始终的热点话题,大腕的观点针锋相对。今天,让我们再听听这些声音。

地方财政带来巨额收入。“除非通过改革地方政府的评估机制来扭转这一趋势,中国未来两年的资产泡沫将越吹越大,而现在的状况已相当危险。”

谢国忠还给出了自己算到的崩盘日期:泡沫可能在2012年破裂。他像预言家一样说,泡沫总是要破裂的,没有例外,越想推迟其破裂,破裂的后果将越严重。

### 加税还是减税

观点一:建设部政策研究中心主任陈淮表示,住房保有环节的税收回调调节房价没有本质联系。

以物业税为例。物业

税的作用有三:一,促进存量资源利用效率提高,不让房子闲置;二,调整中央和地方财税关系。不动产持有环节的税收是地方政府的主要收入,国际上大多如此,

对于分税制下的中国财政

有特别意义;三,有利于社会公平、穷人和富人在占有资源上的不公平,通过税负关系加以调整——富人占优质资源也可以,多缴税。陈淮说,如果开征物业税等,短期内对房价会造成波动,但那不是预言的“自我实现”而已,并非它真有这么功能。“不是有一天我们房地产不热了,甚至下跌了,我们就把物业税取消呢?这是不可能的。市场经济下,有资产就要征税。做好准备吧。”

观点二:华远地产董事长任志强认为,要想降房价,非但不能加税,反而应该减税。他说,如提高利率和税收恰恰会增加房价的成本和消费的成本,恰恰不能让供给增加和房价平稳或下降。“与其将大量的资金用于保障,不如用减息、减租、减税和加大供给的方式,让更多的人从市场中解决住房问题。当供给大量增加时,又怎么会有天价地出现呢,谁还敢囤地和捂盘?价格自然就平衡了。”

### 央企退出有没有用?

观点一:潘石屹:这轮房价为何涨得这么急?大背景是一些央企资金雄厚,接连制造“地王”。“地王”一出,房价应声大涨,这是开发商的责任。

观点二:任志强:房价涨成这样,其实和央企关系不大,央企不当“地王”也一样涨价。再说,这次央企也没有真正退出呀。

### 房价过高对城市的影响

观点一:微软公司全球资深副总裁张亚勤:吸引多少人才,留住多少人才,决定着城市的竞争力。房价对中国特别是企业的竞争力已经产生了负面影响。

观点二:罗康瑞:不要说房价高还是不高,最重要的是这个城市有没有价值和创造价值的能力。纽约和伦敦大家还是要去,要是没有吸引力,房子送给人家也不去。(综合)

# 团购就是机会! 全城抄底团购火热报名中!

## 金牌三房总价81.6万元起!

☆360万平米首席教育·地铁大盘,地铁3号线第一站!  
☆钻石户型经济超值,两房三房满足不同人群需要!  
☆琅琊路小学天润城分校,实现孩子名校就读的梦想!

### ◎绝佳机会! 团购特别优惠以臻购房者

教育地铁大盘入润城!4月上旬又推出了丽河名校园十二街区,全面升级的丽河名校园高品质房源立即受到了广大购房者的强力热捧。天润城本周六(4月17日)将携手现代快报特别举办团购活动:现场购房即可享受1%的特别团购优惠。届时,90.05㎡金牌三房,总价81.6万元起!即日起接受报名,来电咨询的客户得知这个消息后兴奋异常,表示一定要抢着报名,可以预见,本周六的天润城必将是一场火爆抢购的盛况。

### ◎完美组合! 地铁、教育、景观三重立体支撑

而对于江北而言,最具划时代意义的自然是地铁三号线的建设。地铁三号线提前动工,在百润路路口设置的京新村站将直通天润城,极大地解决了这个超级大盘数万居民的出行问题。而自2010年一季度以来,关于江北的利好是不断传出:纬七路过江通道将于今年5月份启用,而纬七路西延线5月份将与过江隧道同步通车;纬三路过江通道也将提前一年,于2013年建成通车。

琅琊路小学天润城分校已经于2009年9月1日正式挂牌成立,名校入驻实现了天润城业主们想要为孩子的未来谋个高起点的愿望。再加上随着街区的不断开发,丽河名校园十二街区在建楼、景观、绿化等方面更是进一步得到提升,便捷交通、名校教育,再加上丽河美景,对购房者们形成十足的吸引力。

### ★小贴士:

团购时间:2010年4月17日(周六)  
售楼处地址:大桥北路77号江北电信大楼一楼  
公交车线路:可乘坐131、132、136、149、159、鼓扬、盐工、盐垦、盐浦、盐滩等线路在红太阳建材城站下车  
看房车地点:苏宁环球金鹰饭店门口、湖南路苏宁环球购物中心门口  
发车时间:上午9:00  
报名热线:52334582