

今年房价下调但不会暴跌

社科院2010年《房地产蓝皮书》对房价走势做出权威预测

“2010年全国房地产价格会受到遏制,热点城市房价在下半年会下调,二三类城市房地产会出现减缓。但不会出现类似日本那样的房价暴跌。”这是昨日在京举行的《中国房地产蓝皮书(2010)》发布会与会专家对今年房价走势较为一致的判断。与会专家总结了2009年中国房地产的发展形式,预测了2010年房地产业的发展趋势,并正式发布了由社科院文献出版社出版的《中国房地产蓝皮书(2010)》。



》房价怎么走？

预测

房价回调但不会暴跌

在预测方面,“蓝皮书”认为,2010年全国商品房价格大幅下调的可能性不大,主要原因就是今年的房地产市场供需关系依然是偏紧的,这个因素将推行价格的上行,在经济形势和政策预期下,与2009年的23.6%的快速增长相比,今年的房价将在盘整当中增速趋缓,各个月的房价同比增幅呈现一个由高到低的趋势。

蓝皮书主编、社科院城市发展与环境研究所土地与房地产研究室主任李景国认为,随着政府强有力政策的出台,宽松的信贷环境将适度收紧,投资投机的需求将被遏制,所以2010年房价上涨的空间也将受到限制。但是2010年经济环境复杂,通胀发生程度仍有决定性,通过调控的广度和深度也将随之变化。“如果2010年宏观经济政策发生变化,及收紧财政和货币政策,特别是收紧货币,紧缩信贷,热点城市的房价下半年将会出现下调的可能性,二三类城市房价上涨的速度减慢。



严厉的调控之下,买房人会有抄底的机会吗 资料图片

收本来是为了增加成本抑制投机,但由于卖方将其转嫁到房价上,因而成为抬高房价的一大因素。而2009年之所以房价、地价大幅上涨,可以说与房地产调控措施未及时到位、房地产调控手段不能切中要害有很大关系。因此,调控方式和手段亟待创新。

中国房地产业协会副会长朱中一表示,从更长远的角度看,制定调控政策应该注意几个方面问题:既要坚持市场化的改革导向,又要加大住房保障力度;既要坚持增加土地和住房的有效供给,又要坚决遏制投资炒房;既要严格执行差别化的住房信贷政策,又要创造条件,拓宽企业的融资渠道,还要研究拓宽民间资金的投资渠道;既要坚持中央的统一政策,又要坚持因地制宜,空置房一指导;制定政策既要针对当前存在的问题,又要尽量稳定房市政策。

分析

调控手段没有切中要害

蓝皮书指出,在房地产市场供求偏紧、普通居民购房困难的情况下,房地产市场供需借售、土地闲置、炒地等现象依然存在。土地闲置、炒地皮,导致政府每年投入大量的土地而市场上房屋的供应量却没有显著增加,空置房与炒房现象造成市场供应紧张,房价扶摇直上,扰乱了市场秩序,累积了金融风险,破坏了市场的稳定健康发展。

蓝皮书认为,我国房地产调控政策伴随房地产市场的发展经历了几个年头,对房地产市场健康稳定发展起到了非常重要的作用。但是,房地产调控方式仍不尽成熟,一些政策不但不能起到应有作用,还会造成相反的效果,比如房地产交易环节的税

柱产业,居住城市化是城市化的核心内容,房地产市场的稳定健康发展对宏观经济的可持续和健康的城市化进程具有重要意义,因此,房地产政策应该为宏观经济可持续发展 and 高效城市化发展服务。2010年房地产市场取向,南京将严格执行国家之后严格政策执行。

在14个部委的处理政策出台之前,国土资源部已要求:“对尚未销

》网友怎么说？

昨天推出“南京购房指导价”——

奥体房价6800元/m²才算靠谱

在国家出手调控楼市之后,房价会下跌多少让人充满了无限遐想,昨天有网友推出了“南京购房指导价”的网络版本,其指导的“低廉房价”让一些网友大呼过瘾,楼市多个板块的房价普遍遭到了“腰斩”。尽管该网友呼吁“刚需们一定要耐住性子等下去,但是否真的会跌到这个价格,多数网友心里也没底气,只能调侃说“看看吧,图个心理安慰咯”。

“指导价”拦腰砍

一名叫做“总参二部”的网友,在南京某房地产网站发帖公布了一份“南京市热点投机炒房区域新建普通商品住房的指导购买均价”,帖子给出了多个板块的指导价,并呼吁准备买房的人参照此价格。“指导价”的帖子内容如下:“河西新城区(秦庆门——汉中门以西):7000-17000元/平方米;奥体板块:6800元/平方米;江宁新市区(南站以南——百家湖以北):6000元/平方米;江宁新郊区(百家湖以南——方山以北):4500元/平方米;江北新市区(桥北、浦珠路二侧):5500元/平方米;珠江镇板块:5000元/平方米;仙林大学城板块:6500元/平方米;城南(石子岗以东):7500元/平方米;城南(绕城公路外侧):5500元/平方米。”

有楼市专家说,这个“指导

价”应该和南京2006年的房价差不多,要想在今年9月份回到这个价位,几乎没有任何可能性,只能是网友搞笑的举动吧,对实际的房价走势及判断没有任何实际意义。

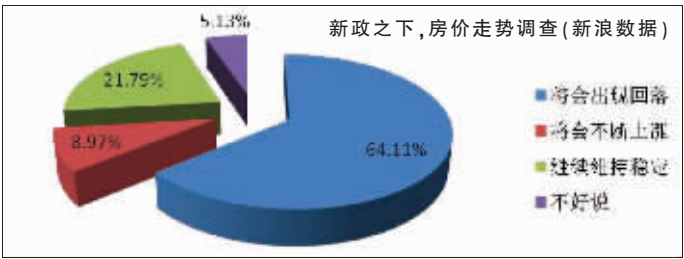
真到这个价就崩盘了

按照目前的房价来看,这一“指导价”基本上是对目前的市场房价“拦腰砍一半”。“指导价”砍价最猛的是奥体的房价,只要6800元/m²;有网友很是清醒地表态说:“做梦的吧,不靠谱。”目前奥体的房价普遍在1.8万元/m²左右,甚至更高,这个“指导价”都快接近现价价的1/3了,确实让人有点难以置信。也有一些网友煞有介事地力挺这一“指导价”,认为这个价格“还是太贵了,起码还得打个6折,新街口地区最多5000元,奥体最多3000元,不信走着瞧!”

有专家认为跌幅超20%

南京福舍投资顾问有限公司总经理史东认为房价跌幅会超过20%。以城中房价为“价格标杆”,大体呈现“城中:河西:江宁:江北”的房价比例应该是“10:6:4:3”,城中应该在2.5万元/m²左右,按照这个比例,河西房价在1.5万元/m²,江宁房价在1万元/m²,江北房价在7500元/m²。

快报记者 尹晓波



》新政落地

小产权房 国家政策定了 南京将严格执行

快报讯(记者尹晓波)在国土资源部等14个部委“吹风”要制定“小产权房”处理政策之后,南京态度如何?昨天南京市国土局人士表示,南京将等待国家政策出台之后严格执行。

在14个部委的处理政策出台之前,国土资源部已要求:“对尚未销

廉租房

南京目前尚无取消廉租房案例

快报讯(记者尹晓波)近日住建部、民政部和财政部联合发文明确:“廉租房家庭再购买其他住房的,应当办理廉租房退出手续;对骗取廉租房保障、恶意欠租、无正当理由长期空置、违规转租、出借、调换和转让廉租房等行为,可以收回廉租房。”南京情况呢?

“一些因承租人死亡的,南京已经有多起收回廉租房的先例。”南京市房改办相关负责人表示,南京市房改办相关负责人表示,南京市每年都会对其资格进行审查,其中2006年曾一次性取消232户家庭享受租赁住房补贴的保障资格,但目前还没有取消实物廉租房的案例。

新华社 深圳商报

“蓝皮书”认为,2010年全国商品房价格下调的可能性不大,主要原因就是今年的房地产市场供需关系依然是偏紧的,这个因素将推行价格的上行。今年的房价将在盘整当中增速趋缓,各个月的房价同比增幅呈现一个由高到低的趋势。

南京住宅成交量领跌全国

环比下降77.85%,河西一楼盘昨晚开售仅16人认购

据新华社消息,

中国指数研究院5日发布的数据显示,上周全国32个重点监测的城市中,大部分城市的住宅成交面积出现环比下降。根据监测数据,上周在全国32个重点监测的城市中,有26个城市的住宅成交面积出现环比下降,其中南京跌幅最大,环比下降77.85%。

此外,某地产集团昨天爆出消息,从今天起全国楼盘将启动85折促销活动,其中包括南京溧水的金碧天下楼盘。这也是在此轮房地产新政出台后,第一家公开表示全线降价的龙头房企。

同时,昨晚8点摇号定买家的河西碧瑶花园楼盘,尽管现场人气旺盛,但最终202套房源,仅有16人认购。

快报记者 尹晓波

》情报

新政后首家房企全线85折 为溧水的10栋独栋别墅

85折?这么低?昨天溧水的金碧天下楼盘售楼处一名售楼先生对记者含糊表示:“听说集团走好这个思路。”同时,这名人士也表示,由于楼盘打折出售的都是尾房,不存在“跳水”降价的说法。

是不是外界传言的资金紧张呢?该人士表示,“不存在资金紧张的说法。”

记者了解到,该地产集团在南京江宁九龙湖板块还有绿洲项目,后批次还有六七百套房源尚未推出,开盘的日期将在8月份以后,而这次85折的优惠



5月5日,河西某楼盘开盘现场,不少有意向的购房者在现场等待开盘 快报记者 辛一 摄

》现场

202套房子仅有16人认购 河西一楼盘昨晚开售遇冷

房屋单价超过两万元

20点,摇号正式开始,售楼处前的广场设置了约有三四百平方米的临时摇号广场,碧瑶花园此次共拿出了二期16.17、18三幢202套的房源。一名买房人看了看销控表的房价,感慨说,基本是在300万元以上一套房子啊,有钱人还真多。记者看到,房屋售价多地在2.2万元-2.3万元/平方米之间,和开发商报出的2.26万元/平方米的均价基本吻合,最便宜的一套房源为17幢的2单元103室,面积93.64平方米,单价2.24万元/平方米,总房款为2097536元。

只有16人当场认购

“0916号……”现场的工作人员连续三次,无人应声,作废,在摇号开始之后,应号人的

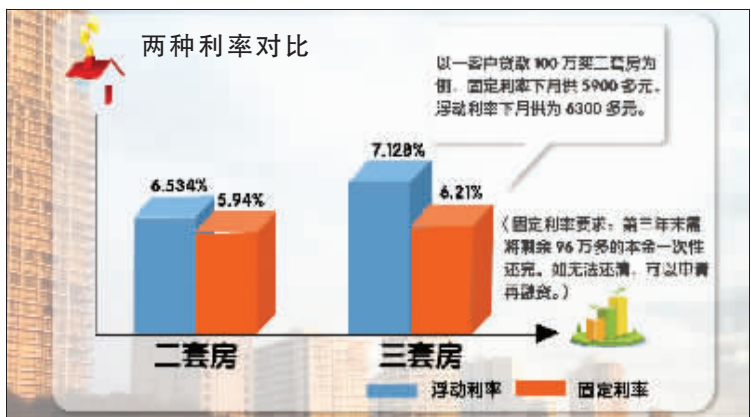
“冷淡”和现场的人气形成了鲜明的对比。20点10分,销控表上终于贴出了第一套已售的房源:148.42平方米,单价23125元/平方米,总房款3432213元。

“哇,这么贵的房子,5成首付要拿出170多万元啊!”现场一名看房人羡慕地发出惊叹声。20点20分,刚才还喧闹的现场有点冷清了,一是被叫到的号无人应答,二是不少客户还没结束就提前离开了。而此前拿了三个号的关女士,显得不安了,怎么这么多人放弃了?“我还是不买了吧,不是大家都认为房价要降吗?”

20点50分,70多个购房号完之后,销控表上仅有12套房子被选中,叫号改为两次,而现场还剩下稀稀拉拉的20多人:21点10分,现场摇号叫号之前,据统计仅有33人应号,而当场只有16人认购。

》银行动态

二套房贷款也能省利息了! 深发展银行将推固定利率房贷,利率低至5.94%



现在只要买二套房,那么贷款利率肯定会上浮,不得低于基准利率的1.1倍。

据介绍,有什么办法可以降低利息负担呢?记者昨日从深圳发展银行获悉,该行将推出三年期的固定利率气房贷,选择3年期气房贷,享受3年期利率水平,减少因第二套住房利率标准较高带来的利息支出。

固定利率房贷重出江湖

所谓固定利率气房贷,简单地说,就是市民与银行签订借款合同时,约定在一定借款期限内,不论市场利率如何变动,借款人都以约定的利率支付利息。“我们此次推出的是3年期固定利率贷款。”深圳发展银行南京分行人士称,在加息周期内,用固定利率房贷,可以规避利率上升的风险。

据介绍,市民在办理固定利率气房贷时,有两个利率档次可以选择。一为5.94%,二为6.21%。“市民只要符合一般的住房按揭贷款申请条件,之前可以申请办理固定利率气房贷,而当场只有16人认购。”

专为企业以上房产打造

据介绍,固定利率气房贷主要为购买二套及以上住房的按揭客户量身定做,这些客户选择固定利率气房贷比较划算。“监管文件要求第二套住房按揭贷款利率水平提高至人行基准利率的1.1倍,在连续多次上调利率的加息周期里,这些客户需要节省利息支出,降低月供压力,而固定利率就是切合目前人民币利率继续上调的变动趋势,以人行基准利率的1.1

倍的标准锁定未来利率水平,达到锁定风险,节省总的利息支出的目的。

根据现行政策,用浮动利率贷款买第二套房,利率要上浮10%达到6.534%。而按揭第三套房,则其浮动利率一般在7.128%附近。

虽然固定利率气房贷利率比较优惠,可以锁定未来利率上涨的风险,但是期限只有3年,客户怎么减轻负担呢?“固定利率气房贷的利率按3年计算,但月供最长可以按30年算,这样可以减轻还款压力。”不过,对于选择固定利率气房贷的市民来说,第三年末需要将剩的本金一次性还完。如果客户到期拿不出这么多钱,这时候可以申请再融资,也就是贷款展期或者转贷。“不过再融资时,需要符合当时的贷款政策。”再融资后客户还贷压力大大减轻,而前三年却享受了优惠的利率。

没踩房贷监管红线

在房贷新政中,明确要求第二套房贷款利率上浮10%,多套房贷款利率上浮更多,深发展此举是否踩了监管红线呢?深发展相关人士称,他们此举并不违规。监管文件要求第二套房按揭贷款利率水平不能低于人民银行基准利率的1.1倍,而3年期固定利率气房贷的利率就是人行基准利率的1.1倍,6.21%利率是基准利率的1.15倍。市内多家银行人士表示,对于按揭第二三套房的购房者来说,深发展的固定利率气房贷相当具有“杀伤力”,他们将密切关注其新动向,不排除会推出类似的个人房贷新产品。快报记者 王海燕