

昨天,省社科院发布《2011年江苏经济社会形势分析与预测(蓝皮书)》,展望和把脉“十二五”开局之年,江苏经济和社会冷暖。江苏省社科院院长、党委书记、南京大学教授刘志彪说,编制“蓝皮书”已成省社科院为江苏经济社会发展提供决策咨询的一项制度化工作,这已是第14本。“蓝皮书”中,省社科院的专家学者们拿出了52份研究报告。其中,针对当前的房地产市场的热点问题,省社科院经济研究所助理研究员王树华建议,江苏应该“赶”第二波开征房产税。

□快报记者 郑春平

省社科院发布“2011年江苏经济社会发展预测”蓝皮书,专家建议——江苏应赶“第二波”开征房产税

居民收入没跑赢房价

这几天,南京部分楼盘的价格又出现了“蠢蠢欲动”的迹象。尽管江苏城乡居民的收入也在增长,但却跟不上房价上涨的步伐。江苏省社科院经济研究所助理研究员王树华给出了一组数据:2010年以来,全省商品房平均销售价格同比增幅均保持在15%以上,大大高于同期城乡居民收入的增长速度。例如,2010年1—9月,江苏省商品房平均销售价格为5640元/平方米,同比上涨16.81%。同期,江苏城镇居民人均可支配收入同比增长速度为11.4%,农村居民人均现金收入同比增长速度为13.2%。“这说明,与城乡居民收入水平的增速相比,当前江苏商品房价格涨幅偏快。”

从纳入国家统计范畴的江苏省南京市、无锡市、扬州市和徐州市四个省辖市的房价增长情况,也能印证当前江苏房价快速上涨的事实:自2010年1月份开始,南京、无锡、扬州、徐州四市房价月度涨幅总体呈逐月增加的发展态势。到4月份,南京、无锡、徐州三市房价月度涨幅达到最高水平,而扬州市房价月度涨幅到5月份也达到最高水平。随后,房价涨幅有所回落。截至2010年10月份,南京、无锡、扬州、徐州四市房价同比涨幅分别为3.8%、4.1%、5.2%和5.1%。

“房价最难承受地区”

一旦收入承受不了现行的房价水平,一个个买房人就成了“房奴”。王树华说,居民的购房承受能力可以用“房价收入比”(住房价格与城市居民家庭年收入之比)这一指标进行衡量。一般认为,发展中国家的房价收入比在4~6倍之间是比较合理的。当房价收入比超过6的时候,就被认为是“房地产泡沫区”;当房价收入比超过7时,则被认为是“房价最难承受地区”。

以2010年前三季度城镇居民人均可支配收入同比增速推算2010年全年城镇居民人均可支配收入(结果为22895元),依此进行估算,在当前房价水平下,2010年江苏城镇居民房

价收入比高达8.10倍,为1998年取消住房实物分配制度、实施按揭政策以来的最高水平。这表明,当前江苏居民购房压力有所加大。显然,现行的房价收入比显示,江苏已成为“房价最难承受地区”之一。

应赶“第二波”房产税

王树华强调,“高房价”是全国性的难题,江苏并非特例。因此,江苏也应采取综合性措施进行调控,“将调控政策立足于房地产市场的民生属性上。”特别是针对当前的热点话题,重庆与上海的房产税,王树华建议,江苏也应该积极争取房产税试点。

“国际上的经验表示,房产税对于增加炒房者的持有成本,减少炒房获利空间,稳定商品房价格是有效的。”王树华说,重庆与上海的房产税相关试点方案有望在2011年一季度出台,江苏应积极争取中央政府政策支持,力争在第二轮扩大化试点阶段对省内房价偏高、房价涨幅过快的城市试行征收房产税,将税费管理的重心逐步从交易环节转向持有环节。那么,江苏的房产税征收采取哪种模式更合适?是像上海那样侧重增量房,还是像重庆那样向高档房“开刀”?“应该是上海模式!”王树华预测,江苏的高房价地区与上海类似,所以采用约束增量房的可能性更大。不过,如对冲增量房开征房产税,还得避免与改善型住房发生冲突,需要完善的配套措施。

今年江苏GDP预测仍是两位数

除了房价调控这一热点话题,省社科院的2011“蓝皮书”还预测了今年全省经济社会发展总体形势。省社科院经济研究所所长葛守昆表示,2011年江苏GDP的增长速度将维持在10.5%—12%的水平。如果叠加的有利因素较多,超过12%仍然具有可能性。全年消费品价格涨幅预计在3%—5%之间。江苏省社科院助理研究员周春芳则建议,在发展的同时,还应不断提高百姓收入水平,缩小江苏城乡居民收入差距。

南京5家楼盘“密谋”齐涨价 专家泼冷水:“乱买房的是傻瓜”

南京的楼市现在算是热闹:一些楼盘开始嚷嚷着喊涨价,研究机构预测今年上市量,专家探讨“房地产怎么办”。那么,房子该不该买呢?

江北一楼盘要涨1000元/㎡

昨天江北5家楼盘似乎“密谋”好了一样,都传出要涨价的消息。江北的天润城楼盘,1月15日将加推部分房源,据称售价为8500元/平方米,而目前该楼盘在售房源的均价为8200元/平方米左右,更有消息说,春节后同类房源的报批价格将达到8900元/平方米。桥北的威尼斯水城楼盘,初定本月底将加推240套花园洋房,并每平方米直涨1000多元,预计均价将逼近12000元/平方米。而位于六合经济开发区的楼盘冠城新地家园楼盘,本周末要卖的部分房源销售定价为5900元/平方米左右,比去年11月开盘的成交均价又涨了300元。另外,江北的江佑铂庭、明发城市广场两家楼盘,也传出了准备涨价的声音。

在上周末,南京城北的左右阳光楼盘以1.54万元/平方米的价格入市,182套房源半天售罄,这让附近楼盘信心倍增,一家叫做北城居的楼盘,近期将推出56套花园洋房,房价拟定在1.9万元/平方米左右。城中集庆门

大街上的来凤街一号纯新楼盘,也将于近日推出了几十套叠加和联排别墅房源,房价初定在3万元—3.5万元/平方米之间。

今年预计上市665.1万平方米

昨天南京网尚机构发布的预测数据,让购房者心里凉了一大截。南京网尚机构总经理李智说,去年的调控政策内容体现了“需求不支持、手段行政化、限外加遏制、严查闲置地”的四大特点,政策调控的短期心理影响较大,但是,“实质性的影响或将出现在两年之后”。李智说,如果加息通道持续展开或房产税试点实行政策在2011年出台,那么实质性调整或将在未来的2—3年内到来,任何中途放弃的行为或将引发市场反弹。

对今年南京房地产市场走势,网尚机构预测:“2011年南京市上市量预测值为665.1万平方米,与2010年基本持平,在政策方面,宏观调控思路不发生根本性转变,房产税征收力度严重超预期。”就此,有业内人士表示,今年上市量660多万平方米,和去年差不多,去年调控那么严,可因为需求不减弱,市场到处都是“日光盘”,强盛的购房需求必然拉动房价上扬,想让房价下跌岂不又是竹篮子打水!

快报记者 尹晓波

»论坛

专家:抢房不如抢女朋友

想购房的刚需们先别急,来听听业内的专家怎么说楼市的。昨天召开了一场主题为“流动性回收,房地产怎么办”的“2011中国宏观经济与房地产展望高峰论坛”。在论坛上,与会的部分专家猛轰不正常的楼市和非理性的房价。

别由“不动产”变成“不动人”

年轻人该不该去抢房?知名财经自由评论人叶檀说:“我给几个答案:‘人民日报体’的回答是:现在年轻人不要好高骛远,可以先租后买;‘任志强体’的回答是:你不买房就是傻瓜;如果是‘叶檀体’的回答就是:你乱买房,你是傻瓜!”

“我想,现在年轻人要买房的话,先看你的承受能力,然后看这个城市的情况,如果你是因为丈母娘的压力买房,恐怕不是什么好事情。”南开大学经济学博士魏凤春说:“我的建议很简单,你抢房子不如抢女朋友!如果你想人力资本提升的话,何时买房子都不贵。”作为主持人的上海第一财经《头脑风暴》栏目主持人袁岳也表示:“如果你买房之后,由‘不动产’变成‘不动人’了,那我也不建议你买房子。”

闭着眼睛买房赚钱?不可能了!

今后的房地产市场到底什么走向呢?出席论坛的国务院发展研究中心金融研究所综合研究室主任陈道富“警告”说,房地产企业要从资产方和负债方来综合考虑,比较好的做法就是“加大回盘,保持良性循环,要适当降低杠杆率,否则一旦遭遇紧缩,断裂风险会比较大”。叶檀也认为,虽然2011年房地产仍具有支柱地位,但房地产的“黄金时代”已过去了,闭着眼睛买房就能赚钱的时代恐怕一去不复返了。

快报记者 尹晓波

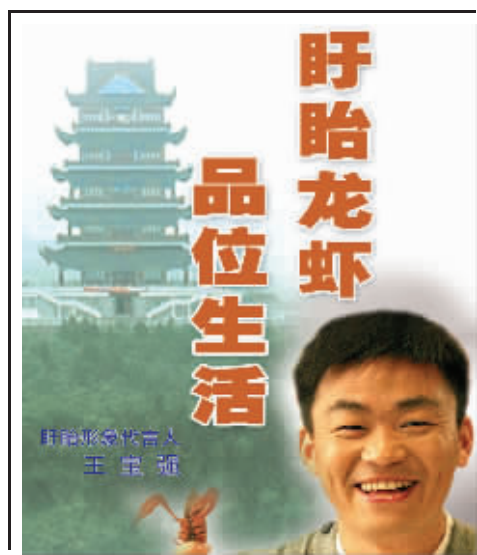
»情报

上海房产税方案已报中央

记者1月12日从上海有关方面获悉,目前上海房产税的方案已报北京,等待相关部门审批。

对上海房产税,此前官方说法见诸去年10月7日上海市政府批转的《关于进一步加强的本市房地产市场调控加快推进住房保障工作的若干意见》,其中第五条

显示“按照国家加快推进房产税改革试点的工作要求,本市将积极做好房产税改革试点的各项准备工作”。据有关方面人士介绍,上海仍在积极做准备工作,包括住房查询系统等技术准备。有关方面明确表示,房产税的出台不会影响合理的居住需求。综合



丹佛SOHO小公馆

70年产权43-55m²高校地铁小户型

首付13.5万元起,轻松住现房!

房源有限,即买即住,新春购房特卖! 优惠详情请致电咨询 机会难得,敬请把握!

地铁6号线佛城西路站/河海大学/105公交总站/好又多大型超市/艺术幼儿园/金智路商业街

52100333 52100555

项目现场:江宁开发区佛城西路与金智路交界处向南100米
开发商:南京诚基房地产开发有限公司 规划设计:南京冠设计研究院