何时抄底

钟伟教授:有两轮抄底机会

房产税、土地增值税、尚待完善的限购政策、保障房制度等政策层面“没落地的靴子”将对开发商次年布局、购房者心态引导和楼市走向产生深刻影响。2012年的楼市存在哪些变数?9月26日,在“2011中国房地产科学发展论坛长三角峰会”上,中国房地产业协会会长刘志峰、国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲、中国经济体制改革会副会长樊纲、北京师范大学金融研究中心主任钟伟教授等专家就上述问题发表了精彩言论。

快报记者 辛一 摄

房地产调控不会放松

从2010年开始的房地产调控,对整个行业影响巨大。不少人对接下来的调控有着诸多猜测。论坛上,刘志峰、任兴洲、樊纲、钟伟都表示,接下来的房地产调控不会放松。

“在通胀的情况下,一旦放松房地产调控,可能导致强烈的反弹,一下子引起泡沫,短期内对经济非常危险,对行业危害也非常大。因此,房地产市场继续调控的取向不会改变。”任兴洲强调说。

钟伟则指出,一直到2013年底,对房地产的基本政策不会有框架性改变。“即使欧美真的出现经济危机,这次政策都不可能像2009年那样180度大转弯。今后房地产行业可以获得行业平均回报,但不再会是领先增长的行业。”

而以限贷为首的金融政策目前过于严厉,接下来对个人可能会略为放松。同时,限购政策可能将长期化、规范化、普遍化,有可能向二三线城市蔓延。对于房企来说,资金短缺的现象仍然会维持下去。

低成本购房还有两轮机会

在诸多城市限贷、限购等行政调控手段下,今年的房地产市场成交量下降明显,不少与会专家对房地产后市的判断也比较一致:量跌价稳。

任兴洲表示:“从销售上看,销售总量还会继续比较低迷,包括二三线城市。从价格上来说,总体价格比较平稳。

樊纲也认为,“有一些大城市会出现局部地区价格下行,但是在多数的二三线城市价格稳定。”

钟伟更是给出了明确的答案:短期来看,今年到明年会有两轮降价,具体表现为新开楼盘价格确实是低了。他还给出了降价时间表,“第一轮在今年年底,第二轮在明年上半年。明年上半年是最近三年的商品房价格的低点。”

中长期看房地产仍然看涨

尽管在调控的压力下,房价短期内有下行的压力,但是钟伟仍认为中长期看,房地产仍然看涨。

从房地产行业的发展历史脉络来看,2003年时,钟伟预言房地产价值会翻一番,到2009年一季度,房地产价格确实翻了一番。2009年时,钟伟再次预言,从2015年到2018年房地产价格仍然会翻一番。“现在我仍坚持这个观点。”钟伟肯定地说,但是这次的翻番并非是房地产行业本身的魅力,而是来自于整体经济的因素。

目前,中国正处于转型期,受城市化进程、人口红利和货币增发等诸多因素的影响,房地产行业上行动力依然强劲。

“预计2020年前后,房地产行业会遭遇真正的严峻的问题,”钟伟说,判断危机的来临有两个主要指标,其一是户均住宅的套数达到1.12套到1.14套的水平,目前我国城乡居民人均住房套数为0.94,估计到2017年左右达到这个标准。其二是人民币的价值被严重高估。 快报记者 周彤

天将公馆志在做南京豪宅标杆

居住文明之演进,让舒适与奢华并立。2011年9月28日,鼓楼核心新地——天将公馆喜落桩基,金陵主城从此进入成熟豪宅时代。

天将公馆由广厦置业有限责任公司开发,定位立于“时代英雄风范”之所在,一改往日南京主城豪宅之旧貌,以阔景大户完美诠释奢适居感,以国际精工品质重树南京主城豪宅标杆!

城市中什么最贵?土地。天将公馆位于鼓楼区马台街与新模范马路的交界处,邻近玄武湖公园。坐拥繁华与景致,进可尽享都市繁华,退可远观湖木舟伐。

天将公馆以美国大都会经典豪宅风格——Artdeco建筑风格为蓝本,强调建筑物的挺拔与贵族气质,给人以拔地而起、傲然屹立的非凡气势。

天将公馆将颠覆城中豪宅圈圈,开创大尺度空中别墅,让居者在自由舒适中,惬意阅尽城市繁华。项目选材用料精细考究,大至每套数十万的厨房设备,小至千元一个的开关面板,皆系国际顶级品牌进口原装;项目自身配建高端会所、恒温泳池,打造城市居住最高端、最私密的圈层领域。

城市之光HOLD住精装小户型投资

近期,位于地铁龙眠大道站旁的城市之光国际公寓“5年托管7%年回报”措施引发楼市关注,享受托管回报的100个单位遭遇购房者热抢。

城市之光回报政策约定:购买指定楼层的精装酒店式公寓(住宅性质),47-58㎡左右,自交付之日起将由专业商管公司统一经营管理,并连续5年,每年支付业主购房总价7%的回报,而且,前3年21%托管金即刻现金支付。

对于首次置业的刚需族来说,首套按揭首付为30%-40%,是不小的压力。城市之光此次托管政策让首付变得很容易。正常办理按揭下款后,前三年21%收益即由商管公司现金支付,相当于首付只付9%-19%就能买一套。

在此政策下,一次性付款相当于只需要付79%的房款,对于投资者来说,占用资金不大,优势更明显。同时,城市之光属于65年住宅性质,在托管满5年后,转手收益将免除营业税,变现非常灵活。

据悉,城市之光国际公寓目前提供托管回报的房源报价非常理性,大量房源折后精装价仅万元上下,比周边同在地铁沿线的毛坯房还便宜。本次推出的100套可托管单位,无论居住还是投资,都能hold住。