

# 宁苏锡徐四市明年继续限购

快报讯(记者 孙兰兰)房价普遍下跌,江苏实行限购政策的南京、苏州、无锡、徐州四城市,是否会出现松动?昨天,记者从江苏省住建厅获悉,全省并不会就明年限购与否出台统一的意见,而是由各城市自行制定政策。目前尚无任何有关限购令会放松的消息,四市将继续执行。

南京自今年2月19日起执行限购令,实施当月,当地住宅成交量就从1月份的7404套迅即下滑至2181套。从今年6月份起,南京房价出现环比下跌,直至11月份,据国

家统计数据,环比跌幅已达到0.5%,居全国70个大中城市房价环比跌幅之首。

苏州版限购令实施9个多月以来,当地投资、投机购房大幅减少,房产成交量明显萎缩。到了年底,市场观望情绪更为加剧,商品住宅日均签约量仅30余套。而来自中国指数研究院的“百城价格指数榜”显示,苏州市区房价上月已出现了同比下跌现象,跌幅在5%以内,相比省内其他城市仅环比下跌的现状,苏州房价回落速度明显更快。

各地房价已有回落,作为房地

产调控政策中效果最显著的限购令,会不会有所松动?据了解,南京、苏州和无锡3市在出台限购令时,均只规定了执行期限,并没有截止日期。三地房管部门表示,只要没有接到上级停止执行限购令的通知,明年仍按现有政策继续执行。不存在限购令是否到期、是否延续的问题。

而徐州是唯一确定了执行期限的,当时暂定为一年。但徐州的限购令是从5月1日开始实施的,也就是说,要到2012年5月1日之前,才会讨论限购令是取消还是延续。

## 链接 上海明年继续加大调控力度

12月20日,上海市政府的官方微博“上海发布”宣布,明年,上海继续严格贯彻执行国家有关调控政策,继续加大房地产市场调控力度,继续执行住房限购政策,进一步巩固调控成果,促进房地产市场健康发展。

上海业内人士称,虽然完全在意料之中,但上海表态继续限购的影响依然会很大,会

让仍寄希望政策会在近期松动甚至救市的开发商彻底转变策略,也会让正在纠结于何时入市购房的刚需,进一步延缓入市步伐减慢决策过程,这将使得目前量缩价松的市场进一步深度发展,未来几个月,市场态势不容乐观。此前包括北京、广州、海口、深圳、青岛、福州、长春和厦门等城市,都已经明确表态明年限购令将延续。

## 房价预测

### 一机构调研报告预测南京楼市——明年二三季度或是买房机会

昨天,在南京举办的“2012中国宏观经济与房地产走势高峰论坛”上,网尚机构结合南京楼市今年的相关数据和调查报告,对楼市今年的数据做出了分析,并对明年的楼市走势进行了预判。网尚机构预测楼市库存最高点将在上半年出现,与此同时房价最低位可能出现在二季度,房价仍然有10%—15%的下行空间,并认为二三季度是买房人出手的机会。

□快报记者 马乐乐

## 今年住宅成交量下滑两成

根据网上房地产统计,今年南京楼市住宅成交量下滑两成。在南京网尚机构统计的全国8个二线城市中,新房成交量下降幅度在10%—40%的区间,其中南京的成交量下降20%,降幅居中。

与住宅相比,原本不受限购的商业地产也遭遇下滑,成交量下滑三分之一。到目前为止,今年南京商业地产成交面积是40万平方米,同比下降37.68%。而原来影响小于新房的二手房市场,今年影响真的很大。到目前为止,今年二手房成交量约为320万平方米,同比下降33.53%。受制于限购令,今年南京别墅市场下滑4成。不过,别墅的价格没有下降,反而在上升。

在房价方面,从整体上看今年的走势基本上呈“一”字形走势。而开发商在开盘首日优惠有逐月加大的趋势,进入10月份以来,部分楼盘由优惠直接转为降价,幅度达到15%到20%。但是对于大多数楼盘,销量并未因为促销力度增加而出现大幅反弹。

值得回味的是买房人的观点。在网尚机构今年年初做的民意调查中,近40%的购房者预测房价基本持平,三分之一的人预计房价小幅上涨;60%的开发商预期房价会基本持平,30%会预期小幅下

调,将采取一定的优惠措施。“预期乐观就是楼市牛市思维的表现,今后的楼市将会‘去牛市化’。”网尚机构总经理李智分析说。

## 明年二季度迎来房价低谷?

对于即将到来的2012年,网尚机构调查显示南京购房者对来年半年持政策力度小幅收紧,成交量跌价稳的判断。“近七成预期房价将稳中有升,不过持有套多房产的人预期乐观的不足三成。”网尚机构研究总监颜涛说。

颜涛预测,南京房价低位最快会出现出现在2012年二季度,他预计当前房价仍有10%到15%的下调空间。“从成交情况看,我们预计销售规模将与今年基本持平,全年成交量将呈现先抑后扬局面。”

按照网尚机构的预计,南京楼市的库存高点将在明年上半年出现。“考虑到开发企业2012年的一季度资金压力较大,且货币政策短期内没有明显放松迹象,预计开发企业通过项目上市获取抵押贷款或部分回笼资金,楼市的库存阶段性的攀升可能会比较高,高点可能会出现出现在2012年上半年。”

颜涛对买房人入市的时机给出建议:明年二三季度可能是较好的人市机会;投资、投机者要尽量远离楼市,因为从投资收益来说可能的收益已经远远大于风险。

## 专家观点 杨志勇:房产税须兼顾公平

财政部科学研究所所长贾康最近表示,房产税试点范围将扩大,将逐步取代限购令。不过,中国社会科学院财贸所研究员杨志勇昨天下午在宁表示,想用房产税替代限购是做不到的,因为市场的东西最终还要靠市场。

“现在很多人都感觉房产税的试点应该马上就要开始了。但是我想,首先要解决的一个问题是,房产税是什么?比如我用物业费 and

产税进行比较,物业费我交了,你物业公司给我提供服务,房产税我现在交给你,你能给我提供什么服务啊?”

杨志勇表示,在开征房产税前,有关部门一定要解释清楚房产税的定义、将来的用途,并解决好历史遗留问题。“比如是否涉及重复征税,市区和郊区的同等面积房产价值不同等等,最终出台的房产税政策一定要兼顾公平。”

## 链接

2011年度南京开发企业销售金额十强(据网尚机构统计):

保利、万达、苏宁环球、苏宁置业、中海、红太阳、朗诗、金地、德盈、万科与五矿

2011年度南京楼盘销售金额十强:

万达广场、中海凤凰熙岸、苏宁睿城、保利香槟国际、保利紫晶山、天润城、德盈国际广场、金地自在城、旭日上城、朗诗绿色街区

## 楼市走势

### 任志强、潘石屹分析楼市现状及走势——“今年楼市不太坏,明年楼市不太好”



#### “发警示

如果有关部门不考虑半年的周期,楼市会在2013年遇到大问题。



#### “过冬论

明年的楼市将比今年更加低迷。开发商一定要准备足够的定力来面对风险。

“今年楼市不太坏,明年楼市不太好。”昨天,在由新浪易居主办的2011年华南创新峰会上,华远地产董事长任志强针对明年楼市的走势,做出了不乐观的预计,他同时预测明年楼市不会有大的政策出台。SOHO中国董事长潘石屹认为,今年是房地产行业调控最严厉的一年,而这个“最严厉”要到明年才能表现出来。

“我认为今年的房地产市场不是太坏。”针对人们普遍认为今年楼市很冷的观点,任志强首先指出,其实今年的楼市并不是那么糟糕。他解释说,楼市的多项指标例如销售面积和竣工面积同比都是正的。“有没有负的?有的,如果扣除保障房后,商品房的开工面积是负的,土地供应量是负的,银行信贷规模也是负的,个人消费信贷也是负的。”

虽然认为今年楼市不太好,但也并不意味着明年就会好。任志强判断:2012年的楼市不太好。他分析说,今年开发商的土地购置已经极度下降,明年想上也上不去,因为明年开发商手里没地,所以楼市不会旺起来。任志强说,没地的结果是,房地产投资会急剧下滑。“房地产投资的增速在今年年初同比增长36%,这个月会下降到28%,而这个趋势不会停止,今年下滑达到8%,明年还会下滑超过8%,

也可能下降十几点。”

任志强还从消费角度来探讨。“今年老百姓在股市上损失了5万亿元的财富,楼市上也损失了不少于5万亿元的财富,大家觉得兜里的钱都在减少,因此会将更多的钱存在银行而不是花掉,因此明年的消费增长会出现下降的趋势。”

“前几天我还与有关部门沟通,从现在到整个明年,都不会对楼市政策做大的调整。”任志强透露说,要调整也应当是明年之后的事。

他提醒说,楼市的任何一个政策调整,都要在半年后才会充分地发挥效应。“如果有关部门不考虑半年的周期,楼市会在2013年遇到大问题。”任志强表示,因为到时候开发商手里没有地,开工率下降导致商品房供应量减少。“明年还会有大量的库存,后年这些库存消化得差不多的时候,我们就面临严重的供不应求,那时候如果想做政策调整的话,也许就是无米下锅。”

与任志强类似,潘石屹同样不看好明年的楼市。“2011年对中国的房地产行业来说是调控最严厉的一年,调控的效果在2012年就会表现出来。”他暗示,明年的楼市将比今年更加低迷。与万科掌门人都亮的“过冬论”相仿,他提出,开发商一定要准备足够的定力来面对风险。

## 花絮

### 新浪易居立志网上卖房

今年的楼市调控中,比开发商日子更加难过的是房产中介和代理。由于遭遇销售困境,市场绝大多数的中介和代理都在亏钱。不过,有一家中介却在调控中发展壮大,易居(中国)控股有限公司搞起了网上卖房的平台,易居董事局主席周忻说,今年易居网上卖房超千套,累计销售金额超21亿元。

“在现在的楼市行情下,传统的卖房模式已经很难拉动销售,市场变化带来营销之变。”周忻认为,衣食住行中“住”是最后一个实现电子商务的,症结就在于房子的电子支付困难,而新浪易居已经打通了这个关节。据了解,目前南京已经有招商紫金山一号、新城香溢紫郡、苏宁睿城、紫金东郡等十多家楼盘可以在易居上买到。

已经顺利在易居上销售过“SOHO中国”的潘石屹说,房地产与互联网结合起来,用线上线下互动的方式,可以对销售有促进。他觉得,网上卖房的根基是诚信,买房人需要有个接受的过程。

### 任志强刷微博潘石屹发“潘币”

任志强和潘石屹永远是人们关注的焦点。在昨天的峰会上,潘石屹因在国外未能出席,他只能通过视频与会议进行互动。为了弥补损失,潘石屹托人制作了“潘币”,给现场参会人员每人发放一套。

抓住潘石屹不在现场,“任大炮”没忘记调侃“小潘”：“我的第一个苹果手机是潘石屹送的,我非常想继续用这台手机,但是手机密码用他的密码,我怎么也改不了。所以我只能将他的手机淘汰了。”

“微博控”任志强昨天在会场上一如既往地勤奋刷微博。在短短几个小时内,他大多数时间都在低头看微博。一边看网友的微博和评论,一边自己直播会议,整个会议期间总共发了9条微博。

### 万科获今年全国销售金额第一

昨天的峰会上,主办方之一的中国房产信息集团公布了2011年中国房地产企业销售金额和面积的十强。这些地产大鳄的名字,大多为人们熟知。其中销售金额十强是:万科、恒大、绿地、中海、保利、万达、碧桂园、龙湖、世茂、华润。而在销售面积十强的榜单中,仅仅是雅居乐取代了世茂,其余9家仍然一致。在这两份榜单中,除了龙湖地产,其余10家在南京或南京都市圈都有楼盘销售。

快报记者 马乐乐