

楼市暖冬大行动 倡议书



我们倡议—— 以实际行动变寒冬为暖冬

对于楼市的未来,万科总裁郁亮十分冷静,“不要再留恋过去的好日子,那样的状态正常吗?应该吗?”即使本轮政策过去,替代政策也将随之出现,楼市政策安排将有序进行,以往“一放就乱、一乱就收”的时期将一去不复返。

的确,从目前来看,可以预计的是,至少在2012年上半年,楼市仍会陷于冰河期。市场将陷入买方等着跌价、继续观望;卖方拒绝降价、继续僵持等尴尬局面,而这种拉锯局面,很难立刻发生改变。

而当所有主流开发企业们都开始不对利润做苛刻要求,采取更积极的销售策略时,这个行业其实距离理性就又近了一大步。为帮助房企们尽快迈出这一步,作为南京最知名的主流大报,《现代快报》早已率先在考虑自己应该做什么了。

我们是媒体人,始终坚持以客观、公正报道各类新闻事件为己任;但同时,我们也是消费者,对包括自己在内的每位市民的安居历程都感同身受。过去,购房者给予过我们沉甸甸的信任;因此今天,我们筹备已久的“万金承诺·2012楼市暖冬大行动”正式与各位市民见面了。

我们承诺—— 以成本价换您独家购房优惠

我们承诺,元月《现代快报》楼市广告均以成本价刊发,以前所未有的力度让利开发商,同时我们向房企们提出一个不容修改的要求:截至2012年1月31日,快报读者至发布广告的项目售楼处均可享受在当前所有优惠基础上额外追加的独家优惠。

我们呼吁—— 关注所有读者有关家的梦想

事实上,“万金承诺·2012楼市暖冬大行动”一经推出,就受到了众多开发企业的热烈追捧。

推出本次活动并非一时之兴,而是源于快报“金楼市”对南京楼市一直以来的持续关注与热情,在“万金承诺·2012楼市暖冬大行动”全面推出之际,我们也深知,真正推动南京房地产市场的理性回归、健康发展,仅仅依靠《现代快报》的力量可能还是不够的,我们希望看到的是,更多的同城兄弟媒体与我们走在一起,以“一切为了南京楼市”为主题,发挥媒体的公益力量,关注转型期的南京楼市,关注转型期的开发企业生存与发展,关心所有市民有关家的梦想,这些才是作为南京主流媒体的责任与担当。现代快报《金楼市》

机构预判2012年楼市气象

对购房人来说,是否该对房价的继续下降抱有希望?对开发商来说,是否该对2012年的楼市抱有幻想?在诸多业内人士看来,楼市调控才见到成效,中央层面不可能释放任何调控放松的信号,房价将会在2012年继续深度调整,尽管在中央一以贯之的严厉政策之下,地方政府也许会寻求一些灵活性的政策突破,但部分人担心的房价在2012年的反弹几无可能。

□快报记者 费婕 胡海强

房价反弹的可能性很小

同策咨询机构研究总监 张宏伟

房产税箭在弦上 多套房走投无路

在整个2011年,中央管理层反复多次强调了要坚持住宅市场调控不动摇,坚决遏制房价过快上涨。在这一总体基调下,46个限购城市中,已经有10个城市明确表示限购令持续,暂无退出时间,南京也将维持限购不改变。

而全国宏观经济形势保持稳定,并没有被近两年的房地产市场调控波及,因此经济运行上也没有迫使住宅调控放松的明显压力。

行政管制方面,整体方向不会改变。

财政政策上,在保持积极的财政政策同时,原定6月末之前将完成40个主要城市的住房信息联网工作,因此将实现跨城查询私人住房拥有状态,为监管部门统计空置率和征缴房产税提供切实的依据。虽然目前上海版和重庆版的房产税并未统一,中央管理层也未曾明确表态评价两者的优劣,南京、广州等城市税务部门也表示暂时没有房产税计划,但从趋势上看,以打击跨城住房投资为目的的房产税箭在弦上,在中央管理层未明确公布扩大后的房产税细则之前,随着市场的恐慌情绪将逐步增强,尤其是已经和计划跨城持有多套住宅的投资客,势必会在主动取消异地新增投资计划的同时被动抛售存量房源。

贷款利率或松动 首付比例难动摇

在稳健的货币政策基调上,存款准备金率出现下调态势,物价涨幅也已经有效控制,因此加息预期减弱,资金面的投向将偏重工业和基建,而不会对房地产领域有太大的宽松。因此2012年针对房地产领域的信贷政策,不论是开发贷款还是个人住房按揭贷款,整体将保持从严和差异化的方向不变。可能松动的是个人住房贷款的利率,会因基准利率的调整而随之略有下调。但住房按揭的首付比例不会松动,因为一旦放宽首付比例就将向市场传递一个调控放松的明确信号,中央管理层不会如此轻率。

土地质量将提高 购地热情难解冻

对于南京房地产市场而言,整体住宅市场的调控措施基本与中央同步,预计2012年也不会有改变。2012年南京开发江北的方向不变,随着青奥城和轨道交通、过江交通的建设,各大板块的配套会有所改善,因此各大板块的土地质量将逐渐提高。由于南京保障房建设的压力和土地财政的实际需要,整体土地供应量会进一步增加,尤其是江北的六合板块,但住宅用地的成交量未必会增长。土地价格方面,面对住宅市场的滞销,房企紧张的

资金链并不宽松,购地热情不会大幅提高,因此住宅用地的推出价格和成交价格都将进一步走低,溢价率将保持在低位。

一季度房价筑底 供大于求难变局

截至2011年12月底,南京房价连续4个月,从地方政府层面来看,房价控制目标没有问责的压力。从市场而言,价格连续下跌后,成交量在去年12月份终于释放,显示了购买方对部分楼盘大幅降价的认可。南京部分楼盘以八折左右的价格获得了市场的认可,既形成了价格底部,确定了购房者的心理预期,也做了降价能跑量的榜样,因此,其他楼盘也将不得不跟进降价。整体来看,未来一个季度,南京绝大多数成交的房源都将是降价较“狠”的楼盘,因此成交均价将维持在底部,反弹的可能性非常小。南京住宅限购的持续,势必加重新建商品住宅成交和住宅用地成交的压力。2012年上半年的新建商品住宅成交量或许会因年初的信贷额度投放有所回暖,但从全年来看,2012年整体将依然保持低迷的态势。2011年新建商品住宅施工面积增长,而竣工面积减少,将导致2012年的供应量进一步增长,而2012年上半年成交量的回暖并不能改变新建商品住宅供大于求的趋势,因此南京新建商品住宅的库存量进一步攀升已成定局。

降价会在今年继续深入

闻锐传媒总经理 李宗苗

政策层面的调控短期之内几乎不会发生根本性改变,2012年政府的调控政策不会放松,政府是不会允许房价出现2009年一样的报复性反弹的,房地产行业在一定程度上依赖于政策的走向,2011年的调控明显取得了效果,房价也在呈现下降趋势,这种趋势在2012年会继续深入。

万科、保利等品牌房企于2011年作出了聪明的反应,更改户型、理性定价成为了寻求突破的重要手段,其中理性定价给这些房企大牌带来了大量的资金流,也给购房者带来了实惠,这种转型趋势在目前也变得越来越明显,有部分房企也在效仿。

2012年,开发商基本都会以价格的调整来换取现金流,换取生存空间,降价是可以预判的。

在经历2009、2010年两年的疯狂后,开发商信心爆棚,因此在产品定位上出现了偏差,更加追求于改善型的大户型,因此在2011年市场遭到了严重的打击,造成了目前供给远远大于需求的情况,南京的楼市库存已经超过了2008年的库存高峰。

从市场经济的一般逻辑来看,供大于求会导致价格的下降,相信开发商基本上都会以价格的调整换取生存空间,降价是一种趋势,至于降多少,市场会去把握,开发商也会去把握。

由“堵”到“疏”势在必行

中原地产研究总监 张君

在各方博弈过程中,由“堵”到“疏”势在必行。自2011年1月国务院颁布新“国八条”以来,各项相关政策较2010年的新“国四条”已全面升级。近一年以来,以“限购”、“限贷”、“限价”为核心的行政性干预政策已经基本奏效,各地成交量持续低迷,房价开始出现回落,土地市场亦日趋下行。为巩固调控效果,中央政府近期不断强调2012年宏观调控政策不放松的决心,预计后市政策整体捆绑的可能性较低。

然而,楼市低迷对于各个地方

财政造成的压力日增,近期各地政府已纷纷试图自下而上地寻求政策突破口,各级政府的博弈日趋敏感。

反思严厉的“限购”和“限贷”等政策的执行效果,其实在打击投资和投机性需求的同时,也大大误伤了刚性和改善性需求。为了促进市场健康稳定地发展,中原地产认为,后市政策有必要在既定的框架内作灵活调整,即在继续抑制投资和投机性需求的同时,必须鼓励刚性和改善性的正当需求,唯此才能带动市场持续有序地前行。