

i金楼市

以下内容详见“现代快报精品周刊”

抗跌房的新标准

>>i金楼市B12

29盘春节不打烊

>>i金楼市B13

热门片区提前看

>>i金楼市B14

城建投资创新高

>>i金楼市B15

ios&Andoroid下载方法

在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”，即可阅读！

观点

刚需是2012楼市保持生机的关键

楼市调控以来，土地流拍、开工延期、销量锐减、购房观望，整个房地产市场怎一个“冷”字了得。本轮旷日持久的调控主要是为了遏制房地产投机，促进房价合理回归，所有的政策都为实现这一目标服务，但“矫枉”避免不了“过正”，在抑制投机的同时，调控政策也不可避免地“误伤”了一大部分刚需购房者，所以在新的年里，如果政策需要微调的话，最好还是从刚需的现实需求入手。

2011年刚需很受伤

对于整个2011年的楼市来说，似乎没有赢家。土地流拍，地方政府财政收入锐减，债务压力增大；住房滞销，库存高企，开发商回款艰难，资金链绷紧；存准率上调，银行贷款额度受限，房企资金紧张，银行贷款风险增加；首付比例提高，贷款利率上调，购房者经济压力大增。但这并非说楼市的调控是错误的，正因为楼市有问题，所以治愈过程才会疼痛，这是楼市转型必须要经历的。

在所有的“受伤”群体中，购房者无疑是最弱势的，尤其是刚需购房者，因为无论2011年的房价降了多少，购房者所付出的代价基本没变，无非是把购房省下的钱转手还了贷款，调控的成果他们没有享受到。

2012年刚需是关键

2012年我国的整个经济形势不容乐观，控通胀与保增长必须兼顾，但两头为难，这种形势下，楼市的“微调”不可避免，各地一些小幅度的宽松政策将会陆续出台。

既然要微调，必须选好“松绑”的对象，对刚需购房者松绑是必须要考虑的。楼市之所以会在以前“火爆”，除了炒作的因素，最主要的还是因为广大刚需购房者的“支撑”。所以必须要充分考虑这部分人群的需求，这是经济，更是民生。2012年楼市还将继续处于严冬，让楼市活跃、保持生机的关键，也在刚需购房者。所以今年的调控要着力于满足刚性需求，刺激楼市发展，降低首付比例、下调贷款利率，减轻购房者负担，这样的话，必将激活一大部分潜在购房者，也可缓解当前的冷清市场，这是最好的微调。

在给首套房松绑的同时，加快全国住房信息联网，推进房产税征收工作，实施阶梯性税收政策，从三套房开始，向上逐级加大征收力度，如果这些工作能够完成，那么限购政策就真的可以退出历史舞台了。（摘编自观点地产网）



贾卧龙
中华房商合作联合会执行主席和秘书长
香港太平洋国际集团有限公司首席执行官

置业惠 万金贺岁

寒冬的行动

在“2012楼市暖冬大行动”中更积极地销售

1月虽刚过半程，但业内对于今年的楼市温度已有切肤感受。

据南京365地产网站统计，1月原本18家有意推出新房源的楼盘，到目前为止仅有4家如约推盘，而随着春节假期越来越近，另14家楼盘节前开盘的可能性已几乎为零，基本都将推迟到2月份开盘。而从市场现状看，推迟开盘的确也是无奈之举，根据网上房地产统计数据，在刚刚过去的2011年12月，全市新房共成交3824套，而截至本月15日，仅成交1618套，其中还包括400多套江雁云谷山庄的拆迁安置房。随着春节假日渐近，成交量更有可能进一步下滑。

楼市如何渡过未来可能旷日持久的难关？万科郁亮给出了他的答案：第一是现金为王，在冬天环境下现金流比利润率更重要；第二，房地产销售应该更积极一些，尽量减少存货压力；第三，应该采取更谨慎的拿地策略，不能买错，不能囤地；第四，在管理上要开源节流，减少不必要开支，更加精打细算。

而这声音基本代表了南京主流开发企业的态度。以参与“2012楼市暖冬大行动”的宏图·上水庭院为例，这一距离市中心仅5公里的项目，开出了1.46万元/平方米的起售价，且购买指定房源，1年内出现房价下降还将如数退返差价。而随着类似的开发企业越来越多地出现，快报《金楼市》开始有了正式推出“2012楼市暖冬大行动”的初衷，更将成为本刊龙年来临之际奉献给南京市民的一份独享大礼！

一诺抵万金

快报读者除原优惠外追加万元独家购房优惠

对于《现代快报》来说，倡导行业的健康发展与进步绝不可能只停留在一两句口号上。

因此，在本月13日快报《金楼市》发起的“2012楼市暖冬大行动”倡议书中，有这样一段价值万金的承诺：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，同时活动发起方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。

而这一前所未有的优惠举措一经推出，立即吸引了紫园、华菁水苑、宏图·上水庭院等在去年表现不俗的热门楼盘先后参与进来。以宏图·上水庭院为例，该项目就为快报读者量身推出了一份新春购房“万金大礼包”，活动期间，购买单套别墅，可在案场所公布的价格优惠基础上额外享受1万元优惠。

发轫于12年前的快报《金楼市》专刊已日益成熟，并始终坚持作为媒体的良知和责任，记录楼市历史的同时倡导行业的进步，无论是一系列颇具影响力的民生新闻报道，还是服务于读者的投资理财类的策划活动，《金楼市》已在近年来逐渐积淀起一份责任感。

当然，这份万金承诺绝不会只是停留在2012年，在今后每年的春节前夕，“楼市暖冬大行动”都将如期到来。

快报记者 葛九明