



地产专家看多明年南京楼市



老百姓的新年愿望 新华社图片

Q 2012年南京楼市量价齐升,回暖势头强劲。即便接近年底,日均成交仍在300套左右的高位。部分超额完成年度任务的楼盘则早早封盘等待明年。诸多地产专家和业内人士纷纷看多明年楼市。正在盘点年度业绩之际,12月25日住建部表示,再次强调明年限购不放松,将抑制投资性住房需求,支持合理自住和改善性需求。声明当日,沪深股市地产板块全线飘红,多只地产股涨停。业内人士分析,房地产市场明年前景乐观,改善型需求或将迎来比今年更理想的环境。

现代快报记者 肖文武

2012 量价齐升——反转年

70731套!这是截至目前,南京2012年新建商品住宅的总销售套数。这一数据同比2011年3.7万套的总销量增加了将近一倍。成交价格也同样有所上扬。自3月份以来,刚需楼盘逐渐走出以价换量的阶段,成功实现反转。根据国家统计局发布的南京房价数据,自5月份开始,南京房价便开始有明显上涨。业内人士透露,由于部分开发商是以“取消优惠”的方式来抬高成交价,故楼市实际涨幅要远大于统计数据。

以位于麒麟门的东郊小镇为例,该楼盘因主打低总价的小户型而备受刚需购房者青睐,年内8次开盘,累计售出约1500套房源,价格也从年初的精装9900元/㎡上

涨到12000元/㎡。除此之外,万科金色领域、金域华府等刚需楼盘量价齐升的情况也极为明显。部分改善型楼盘也迎来了置业潮,其中中海凤凰熙岸单盘成交金额超过40亿。别墅方面,五矿九玺台一周售出过百套,复地朗香别墅单月销售金额也破亿。

良好的市场行情之下,不少房企均提前完成销售任务。其中世茂早在九月份便已经超额16%完成全年销售目标,而中海、招商、融侨等房企也皆提前数月完成年度任务。天润城等项目因施工进度赶不上销售进度,已经无房可售,世茂外滩新城主动封盘等待来年再战,保利罗兰香谷、中粮彩云居、林景雅园则拉高售价无心恋战。

2013 前景看多——巩固年

乐观之余,也有业内人士提出,刚需在2012年被大量消化,刚需房源的供应明年也将大减,再加上住建部重申限购令不放松,是否意味着明年的市场不容乐观?对此,年末的一些市场表现与这一预估并不一致。

25日住建部的声明中明确表示,明年将继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购措施,坚决抑制投机投资性住房需求,支持合理自住和改善性需求。继续推进城镇化健康发展规划(2011~2020年)》初稿,未来城镇化建设十年将拉动40万亿巨额投资,这对地产行业也是一个重大利好。

根据某网站统计的2013年南京推盘情况,明年刚需产品供应稀缺,改善型房源扎堆的情况确实存在。新景祥营销代理机构常务副总何晔对此分析:“正因为供不应求,明年的刚需产品销售会更顺利,价格也会有所上涨;改善型产品在楼市基本面的推动下,也会有比今年更庞大的释放。唯独投资类产品不太乐观。”

发恒业等6家涨停,地产板块个股平均涨幅高达4%。有网友在股吧中提出:“明年至少不会有更严厉的调控新政出台,地产股还有大把冲高的机会。”万隆证券分析师则认为,根据发改委主导的《促进城镇化健康发展规划(2011~2020年)》初稿,未来城镇化建设十年将拉动40万亿巨额投资,这对地产行业也是一个重大利好。

根据某网站统计的2013年南京推盘情况,明年刚需产品供应稀缺,改善型房源扎堆的情况确实存在。新景祥营销代理机构常务副总何晔对此分析:“正因为供不应求,明年的刚需产品销售会更顺利,价格也会有所上涨;改善型产品在楼市基本面的推动下,也会有比今年更庞大的释放。唯独投资类产品不太乐观。”



2012年12月25日

将继续**严格**实施差别化住房信贷、税收政策和限购措施,坚决抑制投机投资性住房需求,支持合理**自住和改善**性需求。继续推进城镇化个人住房信息系统建设。

——住建部

2011年12月23日

在延续2011年楼市调控的基础上,住建部将完善相关政策,支持居民合理购房需求,诸如**严格实施差别化住房信贷、税收政策**等优先保证首次购房家庭的贷款需求。

——住建部



十八大报告中**有两句话与房地产直接相关**,其一是“建立市场配置和政府保障相结合的住房制度,加强保障性住房建设和管理,满足困难家庭基本需求”,另一句则是“要解决好人民最关心最直接最现实的利益问题,在学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居上持续取得新进展,努力让人民过上更好生活”。

——十八大报告

总基调:稳中求进
——中央经济工作会议

业界观点

住有所居 稳中求进

根据《金陵市》对南京多名地产研究专家的采访,较为一致的观点认为明年将是“稳中有升”的局面。这一基调也与十八大政府工作报告和年底的中央经济工作会议宗旨基本契合。

A

南京林业大学人文社会科学院社会工作系主任孟祥远认为:“明年,在调控的执行上可能比今年会更加严格。我不同意任志强关于房价暴涨的观点,因为明年房价暴涨的基础不存在。”

南京天诚不动产研究所副所长吴翔华认为:“刚改群体将受到关注。二套房贷款有可能会略微放松,比如卖旧买新的人群,在利率方面可能调整。但这跟抑制投资需求不矛盾,住建部想强调的显然是自住群体。”

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为:“住建部对改善型需求从来都是鼓励的,这一点跟之前完全没有变化。明年的政策还是会以微调预调为主。但目前阶段,楼市不出利空便是利好。”

B

针对扩大房产税试点范围的消息,张辉表示:“房产税简直就是开发商们在自己吓自己,有什么必要呢,这个话题提了好几年,重庆上海也都在试点,但你看它对楼市到底有多少影响了吗?”

孟祥远表示:“房产税的心理作用大于实际效果,毕竟新的手段从试点到见效还需要大量的立法论证和足够的技术条件作为支撑,很难短期内完成并见效。”

吴翔华则认为:“房产税明年可能对一些高端楼盘有影响,刚需刚改则基本不受波及。”



2013年计划基本建成保障房460万套 新华社图片