(上接B18版)

置业建议

关键词:智!

恐慌性买房实无必要

房价大涨必将招来房产税扩大试点

对此，南京市房地产开发建设促进会秘书长张辉分析表示，这些主流房企的定价策略可以用“明智”二字来形容，从地方到中央，放任房价上涨的事实和动力都不足。

近日，万科总裁郁亮和保利地产董事长宋广菊都认为国家对房价暴涨高度警惕，时刻准备政策对冲。以南京为例，此前主管部门就在通过物价部门的价格备案等措施控制房价的上涨，结合当下政策环境，如果某一个城市的房价出现过快上涨，必将很快成为房产税扩大试点的城市，目前房产税各项准备措施都已就绪，随时可以出台。今年的楼市，虽然面临继续上升的动力，但在管理层的调控下，不可能出现过热的情况。即使在上半年，在局部可能出现暂时性出格行为，也会被有效的政策压制住。

“房价缓慢上涨是必然的，买房人抓紧买房也是对的，但绝不至于到达恐慌的地步。”

典型案例B

“最值得期待楼盘”屡屡难产

和记黄埔式的龟速开发还能走多远?

和记黄埔河西项目工地近况 现代快报记者 夏炜 摄

然而，一个颇为耐人寻味的现实是，与前述四大供应主力积极开发、快速周转所不同的是，以和记黄埔、新鸿基等为代表的香港房地产开发企业却仍然在南京以一贯极为缓慢的速度推进着各自项目的开发节奏。

和记黄埔，往往被媒体称为地产界龟速开发的典型代表，曾有媒体这样总结和记黄埔的盈利特点，以各种变相囤地的盈利模式，曾让和记黄埔在六七年时间房价或地价暴涨3倍，变相囤地的盈利模式在上海御翠豪庭项目上发挥得淋漓尽致，最后一期房价已是当初楼面地价的28倍多。

有业内人士指出，此举对于买房人来说，最直接的影响就是享受不到或者很少能享受到物业的增值收益。

在南京，和记黄埔这一旧有模式仍然得以延续，记者于日前来到了和记黄埔于2010年年底拍下的河西地块，只看到少数建筑工人在现场忙碌，外围围挡、桩基均尚未开始，记者了解到，项目地库围护、开挖及支撑工程评标工作于今年1月8日才刚刚结束，中标者为江苏华东建设基础工程有限公司，工期为215天，考虑春节将至、建筑工人回乡等因素，虽然被一些媒体评为2012年、2013年最值得期待楼盘，但和记黄埔这一项目的真实上市周期无疑又将成谜。

对此，张辉分析表示，由于香港土地资源极为稀缺，所以，不少香港房地产企业都或多或少有存在开发速度过慢的问题，但从政策基调来讲，这些港企的做法无疑是极不可取的，于去年7月正式实施的《闲置土地处置办法》就明确规定了未动工开发满一年征缴土地闲置费、未动工开发满两年无偿收回土地的规定，“拿了地却不开发，形成不了有效供应，对于国有土地和买房人利益来说，都不公平，现在国家也在加大增值税清算工作，其实也在加大对这种疑似或变相囤地的打击力度。”

张辉认为，当下政策环境比较复杂，变化也较快，快速开发模式有利于开发企业获取更大的市场占有率和品牌知名度，以世茂为例，在去年已开始调整户型，提高周转，新拿的地块就定位于刚需，这也是世茂适应市场的一种积极调整。“如果早在几年前就调整开发模式，世茂如今在南京市场的占有率一定远不止如此。”

现代快报记者 葛九明

延伸阅读

2012年全国住宅用地总价前十名南京居首

排名	城市	宗地名称	规划建筑面积(m²)	成交总价(万元)
1	南京	下关区滨江江边路以西2号地块	724787	562000
2	上海	徐汇区滨江XH129B-02、XH129D-01地块	166325	450000
3	上海	杨浦区平凉街道22、23街坊地块	200287	325940
4	天津	河西区卫津南路与吴家窑大街交汇处	228000	297000
5	大连	中山区青云街	744000	290879
6	佛山	佛山市南海区桂城街道A18街区地段	538997	284000
7	深圳	南山区后海中心区	490000	265300
8	长沙	岳麓区岳麓大道与潇湘大道交汇处西南角	996020	264045
9	北京	北京市海淀区万柳地区居住用地项目	77739	263000
10	北京	朝阳区来广营乡土地储备项目A4和B4地块	189256	237000

数据来源:CREIS中指数据

高波：大盘开发迎黄金十年
翠屏：翠屏城热销大势所趋

“高峰论剑百万大城”，南京翠屏城高调开启

1月16日，由翠屏集团举办的“高峰论剑·百万大城”大师讲坛在“世界第七高度”紫峰大厦72楼观景大厅隆重举行。本次讲坛邀请到了南京大学不动产研究中心主任、国家教育部人文社科重点研究基地－南京大学长江三角洲经济社会发展研究中心教授、江苏省经济学会副会长高波教授，以及众多业内人士和媒体记者到场。

新型城镇化为房地产业带来独特机遇

高波:中国大规模房地产开发期至少还将持续十年

十八大后，推进“新型城镇化建设”成为中央部署的重点工作。主流观点普遍认为新型城镇化将是中国经济增长的持久动力，是未来扩大内需的潜力所在。根据权威统计数据，在城镇打工的2.6亿的农民工中，真正在城市购房的还不足1%；大约有1.59亿在城市工作半年以上的农民工及其家属是处于“半市民化”状态。而新型城镇化建设的一大目标，便是让更多农民迁移到城市里去居住，并且平稳生活下去。

针对这一点，高波教授认为，城镇化快速推进，农民工市民化，首当其冲的就是住房需要。“城镇化过程，是与房地产开发业关系最紧密的因素。2000年到2010年，每年新增城镇人口约为1700万人，新增住房需求将超过50亿平方米”高波教授向与会人员列出了一组详细的数字之后，非常肯定的说道“新型产业虽然发展空间巨大，但这些产业的发展要靠房地产业支持，更不可能替代房地产业。中国大规模房地产开发期至少还将持续十年”。

时势造英雄，南江宁迎来百万大城时代

翠屏城应时而生，价值潜力巨大引人注目

在翠屏集团全面提升品牌的战略下，位于南江宁、禄口新城的百万平米大盘，正式由“奥斯博恩”更名为“翠屏城”，并以全新的形象和产品亮相。

“新型城镇化条件下，百万大盘是一种高效率的开发模式。”在谈及“大盘开发”的前景时，高波教授如是说。他认为，大交通框架的形成和发展，将推动城市群的成长，并促进房地产业发展；未来必然以构筑全功能城镇为方向，将项目开发上升到城镇开发、项目规划上升到城镇规划的高度来做。

这种百万大盘的开发模式，要求开发商具备极高水平的城市综合开发能力，和高屋建瓴的战略眼光。因此放眼全南京，虽然楼市激战正酣，但真正称得上“百万大盘”的项目，屈指可数。在这样的背景下，建面超过105万的超级大盘“翠屏城”的崛起可谓应时而生。

VIP 5277 8088

翠屏城，不止是改名这么简单

超级大盘璀璨新生，体贴现在磅礴未来

目前，翠屏集团正在通过大手笔投入，针对翠屏城的商业、交通、学区、景观、品质等方面，进行全面的提档升级。为了方便业主生活，在目前已经开业的苏果超市之外，翠屏城还将引进一家2500平方米的苏果社区店，并将引进蓝湾咖啡。同时，将开设一家菜场，这也将是政府“菜篮子工程”的服务点。

“通过开发公司的大力投入，提档升级后的翠屏城，将真正成为美菜鼎盛的百万大城，让买房人享受到成熟便利、舒适宜人的生活。”翠屏集团相关负责人表示。

2013年，翠屏城更将迎来一系列交通配套和产业驱动的重大利好。2014年青奥会前将通车的地铁3号线、机场轻轨线，将把翠屏城带入地铁时代。禄口新城规划、紫金科技特别社区规划、上秦淮南区规划、江宁教育功能区等五大核心规划，将“南京向南”的发展战略进行到底，将“南江宁”打造为南京城市新极点。翠屏城作为南江宁最大规模的城市级社区，将直接受益，享受城市发展带来的快速升值。

新年伊始，翠屏城全面推出小高层和高层组团，包括69平方米三房、87平方米三房、111平方米四房，均价7000元/㎡，比江北房价9000多元/平方米还低一大截。业内人士分析，这样的价格主要是项目价值尚未完全释放的结果。在新型城镇化建设步步推进、政府政策倾斜、公共投资倾斜的情况下，随着青奥会前南江宁板块、特别是上秦淮南-紫金（江宁）科技创业特别社区-禄口新城轴线片区的加速启动，翠屏城在未来一年到一年半的时间里均价突破8000“也不是什么意外的事”