

两年来,你感觉南京楼市发生了哪些变化?



核心报道

“限购”两周年

南京限购两周年 你站在楼市“V”字的哪一端?

两年来,短线“炒房客”几乎绝迹,刚需人群明显增加

两年前的今天,南京版房产限购令落地。刚性的限购政策,改变了人们的买房习惯,改变了楼市预期,也改变了房价原先“噌噌”往上蹿的运行轨迹。两年后,限购的影响似乎正在淡化,房价也走出了“V”字。回首这两年,限购令究竟改变了南京楼市哪些方面?

现代快报记者 马乐乐



两年之变 房价

看数据:呈“V”字走势,两年来基本没涨

被认为“史上最严”的房产限购令,究竟对房价产生怎样的影响?如果从数据上看,这两年房价似乎没涨。

中国指数研究院的百城价格指数显示,2011年2月、2012年2月以及最新公布的2013年1月南京样本平均房价,分别为11870元、11523元和11867元。

房价走出了一个类似“V”字的走势,总体依然保持稳定。

从国家统计局的70个大中城市房价变动数据看,2011年下半年的连续环比下跌,与2012年下半年的环比连续上涨,似乎也印证了两年来的“V”形走势。

再看部分标杆楼盘。2011

年限购令时,板桥的金地自在城在售四期高层房源,均价10000元/平方米;一年后,八期开盘最低为8000元/平方米;如今,在售的七期均价9600元/平方米。河西的仁恒江湾城,限购令出台前夜售价24000元/平方米,一年后售价23000元/平方米,如今26000元/平方米。

谈感受:表面上降价了,实际上依然在涨

与数据相比,人们的感受则是另一番模样。

最近,新浪乐居和365两家网站都作了“限购两年,房价变化如何”的民意调查,把票投给“依然在涨”的网民分别占72.9%和67.72%;认为“房价平稳”的网友比例,两家网站也差不多,分别为23.3%和26.51%。

为何网友的主观感受,与统计数据不符?现代快报记者调查发现,影响“实际房价”的因素的确较多,人们的感受不无道理。

一是有的楼盘表面上降价了,但卖的房子也不同了。市民小刘一直关注金地自在城。她说,去年金地八期以8000元/平方米的价格开盘,表面上看确实

比前期价格要低不少,但是八期的位置是整个楼盘中最不利的,即使没有调控,开发商也不太可能卖出前期的价格。类似的情况发生在多个楼盘,例如江北的大华锦绣华城,在售的新房价格就不如二手房价格,原因是前期开发的二手房位置更好,配套更成熟。多家楼盘的操盘手也表示,卖本来就该比之前便宜的房子,给买房人“降价”的暗示,是弱市中常见的营销手段。

二是“坑爹”的房贷利率。网友“chenyinhui”日前发帖吐槽说,2011年11月自己买房,虽然是首套房,但银行却执行上浮1.1倍利率,自己只能承受高昂的房贷。

的确,与房贷变化相比,楼盘降价只是“毛毛雨”。2011年下半年,南京多个楼盘出现“跳水”,不过当时银行收紧房贷,即使是首套房也执行1.1倍利率,这导致不少买房人虽然买到了便宜的房子,却要支付更多的房贷,相比之下买房成本反而上升。2012年上半年,银行利率逐渐下浮,但此时房价又上来了。

三是板块分化明显。这两年,虽然总体上房价变化不大,但是买房人还是能感受到,不同板块的楼盘有明显分化。例如河西的房价,2011年没怎么跌,2012年却涨了不少;而主城区的二手房特别是学区房价格,这两年也以上涨为主。

两年之变 心态

买房人:投资的少了,“头疼”的多了

重在遏制炒房投机的限购令,已经明显改变了买房人的购房目的。这两年来,“自住”越来越多地成为售楼处常见的回答。“毕竟人们仍然缺乏投资渠道,很多人仍然看好房产的保值增值,长线投资房产的人还是有,不过炒房客已经基本上绝迹了。”在仙林的万科金色领域,售楼员的这番话也是多数开发商的共识。

新浪乐居和365网站的民意调查也能说明这个问题。对于“买房仍然是理想的投资渠道

吗”,分别有67.5%和49.57%的网友选择“是”。其余网民或多或少表现出对楼市投资价值的顾虑。

伴随限购令而来的,是让人头疼的购买问题。张先生夫妇就是备受限购令困扰的代表。“我和老婆结婚前名下各有一套小房子,两人都贷款过。现在有小孩子了,我们打算卖掉一个小的,换成一个大的,但发现被限贷了。我们本来打算先买再卖,结果还是不行。后来我提出来先离婚再买房,老婆想了好久才同

意,为这事家里都不和谐了。”

被限购令“误伤”的以及动了歪心思绕道限购令的,导致办理单身证明和离婚的激增,甚至也带动了一些专门办理社保补缴的中介机构。而这些,都是限购令之前所没有的“烦恼”。“限购令之后,卖房子的确更难一些,我们接待顾客时,首先要咨询他们的购买资格问题。如果存在购买障碍的话,一单生意要难做得多,很多买房人也抱怨麻烦,但现在好像大家也习惯了。”城北一家楼盘销售员说。

开发商:刚开始抵触,现在已“务实”

荣盛置业南京公司营销总监唐登洋承认,刚开始听说限购令时,第一反应是害怕和抵触。“当时第一反应是,原先能来买房子的人,现在不能买了,作为开发商,我觉得有一种天要塌下来的感觉。”

“能买你房子的人少了,而且是具备超强购买力的那部分人少了,很明显就会让你的房价难涨上去。”另一位不愿透露姓名的开发商人士表示,原先的暴

利可能不复存在,开发商的“好日子”也可能成为历史。

2011年年底,万科金色领域首次开盘,结合当时的形势,喊出了精装9900元/平方米的“谷底价”。此举带动了天正滨江等多个楼盘的集体“暴动”。面对老业主对降价的不满,天正置业营销负责人顾红艳曾经表示,“我们也要活下去”。

两年后,最难熬的日子似乎已经过去。唐登洋说开发商现在

应该感谢限购令。“限购令就好比汽车在高速公路上的时候,带了点刹,限速在100迈,这样虽然跑得不会很快,但还是向前跑得更快更安全了;如果当时没有限购令,房价就没有刹车,再疯下去会毁掉这个行业。”

“限购令改变了很多开发商的心态,务实定价、随行就市,现在已经成为开发商的主流观点。”一家地产研究机构人士表示。

两年之变 土地

大鳄争食 小鱼望洋兴叹

限购两年,南京的土地市场也发生了不小的变化。与房价的“V”字走势类似,土地市场也经历了从冷到热的变化。

“2011年的时候,好多房企都吓得不敢拿地。”唐登洋回忆说。而2012年上半年,像万科、栖霞建设这种敢于“抄底”土地的房企,也依然是少数。直到2012年下半年,众多房企才陆续回到拍卖台前。

限购两年后,土地拍卖再也不是“小鱼”的游戏。裹挟着庞大资本的大腕,携巨款在土地市场上呼啸而过,而在调控中没有得到发展的中小房企,只能望洋兴叹。“你手里抓着‘4个2’、‘4个3’,人家手里全是‘同花顺’。你怎么玩?”一家小开发商老总说,万科、保利这种千亿级房企不谈,其他很多大鳄都是上市公司,而且运作成熟,拿地之后马上就能开工,现金能快速周转,小房企根本拼不过他们。

新华视点

房产税破冰整两年 离“扩容”有多远?

房产税在中国“破冰”整两年,但对于房产税是否扩容的争论也一直不绝于耳。房产税扩容,时机是否成熟?下一步改革该如何推进?业内人士认为,应综合考量、征减结合,逐步建立起覆盖住房交易、保有等环节的房地产税制。

试点效应初显,但非房价“杀手锏”

2011年1月底,国家有关部门在上海、重庆启动房产税试点。统计显示,自试点启动至去年三季度,上海认定的应征房产税的住房48000多套,约占已认定住房总数的19%。而重庆试点启动后10个月内主城区确定应税住房8563套,征收金额超过9000万元。

房产税对遏制炒房投机起到了一定作用,但远非一些人所预期的高房价“杀手锏”。

数据显示,2012年上海新建商品住宅价格累计环比上涨0.1%,同比下降1.2%;重庆房价亦显环比上涨态势。“一户三口之家的居民,新购一套400万元住房,除去180平方米的免税额,实际每年只缴纳房产税1120元。”上海永庆房屋总经理陈史翎说:“房产税本不是直接冲高房价去的,期望它对高房价‘一剑封喉’并不现实。”

推进:应注重“征减结合、统筹考量”

自去年年底楼市回暖以来,市场对包括房产税在内的调控“后手”预期再度增强。不过,国税总局相关负责人1月中旬表示:“目前一下子拿出一个房产税扩大试点的方案并不现实。”

进退之间,房产税改革推进的难点何在?

国务院总理温家宝前不久表示,从中长期看,有两项重大的税制改革要认真研究。其中一项,就是改革房地产税收制度,“逐步建立起覆盖住房交易、保有等环节的房地产税制,促进房地产市场健康发展。”

中国人民大学财政金融学院副院长赵锡军认为,房产税改革是一个社会财富重新分配的问题,其打破利益分配格局的难度远远大于技术层面的难度。

上海财经大学教授、中国税务学会理事胡怡建说,房产税改革应在税制改革和收入分配改革等大框架下进行,要有合理的制度设计,而不应仅仅是增加一个新税种。

“不算土地出让金,现在房地产开发和交易环节名目繁多的税费超过房价的20%,且相当一部分最后都由购房者承担。在房产税‘扩容’的同时,需对房地产税收体系进行梳理,征减结合、以征促减,避免增加社会负担。”胡怡建说。

其次,应加快健全房屋估价技术,并构建全国住房信息网络。目前武汉市房管、地税等部门联合探索,利用房地产估价与信息技术进行房地产税收评估,为房产税进一步推开创造技术条件。

中国社会学会副会长、上海社科院研究员卢汉龙说,“三公”消费过多、纳税人权利与义务不对等等因素,导致社会上对纳税存在抵触情绪。只有增加财政的透明度,使税收用在百姓看得见的地方,才能从根本上减少房产税改革的“扩容”阻力。

新华社“新华视点”记者 叶锋 乌梦达 邓中豪

两年之变 板块

江宁不再“刚” 江北成新兴区域

限购两年,刚需正在成为楼市的主力军。买房人群发生变化的同时,楼市板块也在发生悄然变化。

六合区无疑是这两年来的“异类”。网上房地产统计显示,2010年六合区新房成交4000套左右,2011年为3800套,2012年为6000多套。唐登洋说,主城房价的上涨,让一些原本有意在主城买房的六合人,回到六合买房,“挤出效应”带动了买房人的增加;六合本身城镇化的发展在加速,“农民进城”的现象明显;一些原先住在中央门、迈皋桥的老南京人,也有意到六合去买第二套房,养老兼投资,这些都带热了六合楼市。

江浦也有类似情况。2010年底雅居乐“地王”以及近两年浦口新城的发展,万科、中海的进驻,都让江浦成为楼市新兴区域。而在河西,奥体地区的待售楼盘已经屈指可数。在青奥的拉动下,河西也正在向南扩张。

而传统的刚需供应地区江宁,则因土地开发而逐渐难再姓“刚”。岔路口、百家湖、三山、东山,是传统的江宁楼市刚需供应地,而这些地区可售楼盘越来越少。大学城和九龙湖地区如今成为楼市供应的主力,而接下来几年,这些地区的可售楼盘也将变少。江宁的楼市版图亟待扩大。