



“改革新周期下的财富驱动力”高峰论坛系列报道

抛房后闲置资金 路在何方?

南京高净值人群普遍面临投资难

本月起,由《现代快报》主办的“改革新周期下的财富驱动力”高峰论坛正式开放了VIP读者报名热线,随机调查显示,面对“国五条”,不少此前获益于房产投资的南京高净值人群开始躁动,其中不少人已在3月份抛房,却对接下来的投资方向一头雾水:未来五年驱动财富的秘诀是否仍在房产,还是另有他路?对此,高端人群较为集中的河西板块最具代表性。

现代快报记者 葛九明

? 出现豪宅抛售潮 “国五条”引出部分保守投资者

作为职业投资者,方先生此前以贵金属和房地产投资为主,在地产投资上更偏向于临街商铺等商业地产。在上月的成交高峰中,方先生担心20%个税和房产税的落地,卖掉了自己名下的一套住宅,但对于前几年购置的4套商铺仍决定持有,“现在手里有300万闲钱,接下来投资什么,我自己有点拿不准了,所以想到论坛上取取经。”

在高端人群扎堆的河西,受政策影响而抛房的情况是否真的存在呢?

一个可供参考的数据来自我爱我家市场研究部,从主力成交板块来看,3月全市1.4万多套的二手房成交量中,河西占比高达21%,为

各大板块最高,常年交替位居成交量首位的江宁和江北成交量占比则为18.6%和9.1%。但成交户型以中小户型为主,120平米及以下的户型河西占了84.2%。依此看来,此前传言的河西豪宅抛售潮并未出现。

长期关注河西楼市的南京王祥房产事务所总经理王祥告诉记者,从3月接触的客户情况来看,传闻中因20%的个税大规模着急抛售并没有出现,大部分房主卖房只是将自己原定于下半年甚至更晚的卖房计划提前了。南京淘然房地产经纪有限公司总经理朱文生也向记者证实,3月接触过一些因“国五条”而卖房的客户,“但比例很小,绝大部分人还是在解决自己的换房需求。”

? 变现资金哪里去 不少人选择楼市“以物易物”

采访中记者了解到,对于变现出来的闲置资金,多数出手卖房的投资者都没有进一步的打算。朱文生告诉记者,一部分客户已经开始关注商业地产的投资,但其他不少客户仍在观望。

即将开盘的两大热盘莱蒙国际水榭春天和招商雍华府的联合代理方——同策咨询负责人介绍,从案场反馈的情况来看,在3月抛售过房源的投资者重新入场的情况的确存

在。但他也承认,这并不是客户的主流,“绝大部分客户依然是改善居住需求。”

该人士分析认为,受政策影响,不少客户也认识到依靠投资房产在短期内获取较大的增值收益已不太可能,但考虑到投资渠道的狭隘以及回报的稳定性,他们更多的是将自己此前持有的地段和品质较差的房源进行重新配置,转而购买一些品质和地段更好的品牌楼盘。

精彩看点

快报“海福会”再度发力,助您到海外楼市掘金

记者从本届论坛组委会获悉,由现代快报主办的第二届“海外投资高端置业暨出国留学精品项目展”也将助阵此次高峰论坛,满足到场高净值人群全方位需求。

2012年4月21日,也是由现代快报独家主办的“海外投资高端置业暨出国留学精品项目展”在万达希尔顿隆重开幕,来自美国、澳大利亚、加拿大、新西兰、北欧等海外的楼盘悉数登场,提供了良好的看房契机,其中不乏美国的“抄底盘”、澳大利亚的海景别墅,令海外置业者抢到第一桶金。

另外,在这场综合性展会上,金陵中学、南外仙林分校等名校现场接受咨询,同时还有多家留学移民机构帮读者做合理的教育及安家规划。建设银行、农业银行等金融机构现场开展业务咨询。四场“海外大讲堂”权威讲座,带来投资海外、顺利留学移民的经验!

通过快报为高端读者量身定做的海外投资置业联盟——“海福会”,会员充分体验到快报出国一条龙咨询服务的周到贴心。本次论坛上,现代快报“海福会”还将继续招募会员。现代快报记者 张玮玲



财富,在你不经意间流失 漫画 俞晓翔

观点论道

十年调控,每调必涨,这一轮讨论是否会重蹈覆辙?房产税传闻四起,未来楼市调控还有多少后招?通胀压力与调控背景并存,房地产还是最好的保值投资方式吗……针对上述老百姓热切关注的问题,观点论坛将于4月26日落地南京,并与现代快报联手,开设《观点论道》栏目,邀请国内权威政策研究专家、房地产专业人士,为广大读者答疑解惑,探寻楼市走向和财富新机遇。

【本期嘉宾】黎振伟,世联地产首席技术官 【下期嘉宾】住建部政策研究中心主任秦虹女士



下半年楼市将持续看热 南京控房价需要房产税

根本问题没解决 或将现报复性反弹

一季度的数据显示,北京、上海等一线城市的商品房成交数量和价格都创下今年新高。在南京,涨价也拦不住购房者排队抢房的惶恐。房地产是否会上演以往每次调控后的报复性反弹?

“行政调控短期之内可以压低房价,但是不能解决根本问题;加之限购这几年在民间积蓄的购买力,一定会出现‘今天压明天高’的现象。”对于不少读者的上述疑问,世联地产首席技术官黎振伟一语道出自己的立场。他认为,虽然限购政策没有变,但一旦某些城市限购的执行度和银行的利息稍微有些放松,人们的需求马上就得到释

放,房价也会再次高涨。不过,他也认为,不能完全否定过去10余年行政调控的效果,如果没有行政调控,完全任由市场发展,房价会更高,很可能出现泡沫破裂恶果。

为什么行政调控不能根本上抑制房价过快上涨?黎振伟提出,根本问题出在经济发展方式。“因为地方政绩、土地融资、城市配套都需要房地产。在目前这种机制下,尤其是经济发展的方式、城市发展的方式、投资者没有新的投资渠道的时候,房地产今天打猛一点,明天一放松马上反弹,这是必然的。”对于房价未来的发展趋势,黎振伟认为,“一段时间以内房价会继续上升。这个过程起码会持续三个月,且下半年房地产市场会持续热。”

税收调控有必要 方式和税率须谨慎

“国五条”重新强调20%的个税,近两年征收房产税的风声也四起,那么,房产税征收能否有效抑制房价过快上涨?

在黎振伟看来,征收房产税是一个必然选择。“从全世界范围来看,没有一个政府是任由房地产自然发展的。特别是在中国,没有其他投资渠道的时候只能投房地产,这个时候不调控是绝对不可能的。调控方式一是限购,另外一个手段则是通过税收。”

“中国香港、新加坡都是通过税收的方式控价,这也是我们所说的用市场行为来调节。”

现代快报记者 周映余

钟山论剑



“刀锋经济学家”许小年今日来宁 2013年春交会序幕拉开

因为言论犀利,许小年被誉为“刀锋经济学家”。他炮轰过限购政策,也炮轰过“国五条”,在他看来,十多年的房地产调控结果只是使房价越调越高,认为调控“从根上就错了,再五条,再十条,再八条也没办法改变房地产的现状”。

那么,在“国五条”尚未落定的现阶段中国房地产市场,当前市场走向将会如何?房地产是否会发生转型与变革?城镇化对此又会产生怎样的影响?

4月17日下午,2013年春季房交会组委会举办的“钟山论剑——城

镇化推动力与房地产转型高峰论坛”正式拉开帷幕,作为2013年度春交会的开幕论坛,著名经济学家许小年与胡葆森、田明等重磅人物登场,解析楼市和经济走势新动向。

主办方表示自十八大提出“新型城镇化”以来,业内普遍认为这一政策或将成为房地产行业未来发展的重要机遇,但是南京针对国五条却再次出现了“细则不细”的状况,楼市走向难以辨析。

在这样的背景下,聚集了39个知名开发企业,60多家品牌楼盘的本届春交会更具风向标意义,是对

新一轮调控之下市场情况的一次全面解析,而作为本次春交会的开幕论坛,“钟山论剑——城镇化推动力与房地产转型高峰论坛”更具有为市场指点迷津的指向意义。

记者了解到,除了翠屏托乐嘉、紫金东郡、水晶蓝湾等大牌楼盘之外,以琥珀森林、里外城、朗诗江北项目为代表的纯新盘也将在此次房展会上——亮相,甚至连海南、山东等区域也组团登陆,从刚需到改善、投资类产品,遍及国内及海外,这必将会给南京购房人带来一场饕餮盛宴。现代快报记者 杜磊