

南京楼市百炼成钢

● ● ● 预计下半年成交爆发
专家称无需因房产税预期推迟买房
——5月成交量达4万套

下半年上市量预计可达4万套

一如2012年以来的火爆行情，今年1—5月（备注：5月份数据截至5月27日），全市共上市商品住宅26906套（不含高淳、溧水），成交33973套（不含高淳、溧水），供销比0.79。具体到板块，城中成交937套，城东成交2111套，城南成交2177套，城北成交2437套，河西成交2872套，仙林成交1410套，江宁成交9388套，江北成交12639套。两江板块成交占比为64.8%。

对于接下来的上市量，南京中原地产研究中心总监张君分析表示，在炎热的夏天到来之前，开发商不会放缓推盘力度，加上政策层面的不确定性，走快销路线是很多开发商的选择。依照历年上市情况，下半年上市量均会超过上半年，2013年下半年预计上市量在4万套左右。江北、江宁依然是重点的供应板块。

成交均价已连续10多个月上涨

在上市量有望攀升的同时，全市成交均价持续小幅上涨，依然看不到出现改变的拐点。

根据中原地产DRC监测数据显示，今年以来，南京楼市依然涨声一片，成交均价已经连续10多个月上涨。仅就今年来看，房价也在持续小幅上涨，1月全市成交均价11802元/平米、2月为11982元/平米、3月

为12048元/平米、4月为12070元/平米，以4月的成交均价为例，其环比涨幅0.18%，同比涨幅12.67%。而在分季度成交均价上，2013年1季度成交均价为11882元/平米，环比涨幅为2.74%。

从成交户型方面看，80~100平米的两房户型和110~143平米的三房户型为市场的热门面积区间，成交比重各占36%和27%。其次为50~80平米的小两房与单室套户型，成交占比17%。整体来看，刚需和首改户型是市场中最为畅销的产品，改善需求也随着市场的回暖加速入市。

别墅热销势头有望在下半年延续

在今年上半年迎来井喷的别墅成长值得特别关注，数据显示，今年1—4月南京房地产市场上各类别墅的供应量为1154套，实际销售套数为780套，分别是去年同期的6倍和4倍，而且是在并非旺季的上半年完成的。那么，在今年接下来的时间里，别墅市场这一良好态势能否延续呢？

对此，张君分析表示，从南京来看，别墅的销售高峰期是2009年，全年销量突破4000套，之后受到限购、限贷的影响，销量下滑明显，基本在1000~1500套之间徘徊。

但从数据表现就可以看出，别墅需求一直存在，只是受到了政策的抑制。2013年以来，市场升温明显，这也表示宏观层面的调控对于市场的影响力在不断减弱，被抑制的需求通过不同的方式在不断释放，别墅也不会例外。推盘量的增多，也是导致销量攀升的重

要因素。只要政策层面不出现大的变数，别墅的热销势头将会在下半年延续。

南京成房产税扩容城市势在必行

日前，在国务院转批发改委《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见》中，已明确提出扩大个人住房房产税改革试点范围，南京前几个月高位成交量是否会促使楼市调控政策继续加码？在今年接下来的时间里，南京纳入房产税扩容城市的可能性有多大？

张君表示，需求不会凭空消失，从多次调控后市场表现来看，调控造成的影响期在4~11个月不等，之后市场将开始回暖。成交量升高并不只是南京一所城市，并且销量的回升属于市场正常的自我调节，调控楼市不能单单依靠打压，假如绝大部分的税费都转嫁到了买家一方，反而加重了购房者的负担。

该人士认为，调控需要从改变现有的土地财政、土地拍卖模式、降低赋税、减少行政审批环节，并且增加市场供应量和保障房屋等层面着手，才是正确的改变方向。

国务院2013年改革涉及七大领域之一的财税体制改革中，已经明确提到扩大个人住房房产税改革试点范围，因此房产税将成为行政手段退出后的替代政策，势在必行。南京也将成为扩容城市之一，但对于有刚性置业需求的普通买房人来说，遇到合适的房源就该及时出手，房产税抑制房价的作用仍较为有限。”



一本郑经

房产税恐难影响房价走势

本周，最热的新闻无疑是试行了一年多的房产税试点扩容的消息。

业内对于政府房产税推行的动机，多有判断为调控房价的众多手段后续者。不过，我们要洞察这一变化，可能需要结合中央对于地方政府作风转变、禁建楼堂馆所等一系列做法一起来看。中央政府对于地方政府财政依赖卖地收入作为主要来源的现象，已经十分心忧。而房产税则是最为重要的解决法之一，所以这一策略，才会在试点之后急急扩容。

如果我们放眼国内地产热点城市的情况，就会发现，发改委急于推动这一策略，同时还因为它正在时机点上。

一个城市的地产价格，与城市等级、人文地理条件和区域相关。而集中表现，就在人口迁入的程度高低。而现在，像北京、上海、广州等对流动人口有高度吸引力的城市，现在差不多已经无地可卖；而地产的二线城市，则已经到了地产价格变盘的关键时刻。在此之前，把地方在土地上的财政收入由卖地转向购房税，可以得到各个地

方政府的认同。来自上海的数据表明，去年的房产税收入达20亿，虽然不及卖地收入动则上百亿的数额，但加上政府支出缩减，有可能使地方财政平衡，这是推动新政的动力。

不过，发改委着急推动，但就直接面对社会矛盾的地方政府来说，要落实这一政策，却面临着巨大矛盾。很清楚的是，这一政策是标准的“关门打狗”策略：先是释放公众的住房需求，甚至推

动投资需求，而后把买房人当猪杀，层层剥皮。因此相当的可能是，地方政府又会祭起“老房老办法，新房新办法”的老招，放过之前买房、囤房的各色人等，而专对新业主执行房产税的政策。地产业，又将迎来一次比较大的变局。

对于公众来说，政府怎么弄它的财政平衡，与我们关系不大，而房价会怎么变，才是大家关心的。

简单地说，现下的房价，已经与政策关系不大。倒反而是取决于人口，举最为简单的例子，像北京、上海这样的城市，如果有人都得到了机会，比如去中央政府工作的机会，或者是去顶级外企的机会，恐怕是中国整个家族都不会放弃的。因此这些城市的房价，取决于人们能承受它价格的上限。

而其它热点城市的房价，其实都已经岌岌可危。尤其是长三角现在的热点城市，它们所能提供的工作机会，与所在的区域关系不大。而整个长三角的公共建设和基础设施，则都已经平均化。所以住在哪里，其实就是人的观念能不能及时转变的问题。再去追高房价，是一次风险概率极高的事情。

其实“城镇化”针对的就是这种现象。政府通过推动公共建设和基础设施的建设，摊平地区的差异。让工作机会带来的人口流动不再向城市集中，而转向工作机会所在的大范围的城镇，就会使很多矛盾迎刃而解。不但是房价，而且是交通、教育、社区改造等现代化因素，都向整个中国延伸。

可以说，城镇化这着棋，确实走在了要害上。而包括开发商在内的公众看清这一策略的关键，对于理解房价来说，至关重要。

文/郑作时