

南京不会发生泡沫崩盘 买房还是要趁早

南京楼市的疯狂是否意味着房价还会进一步上涨?楼市能否实现供需平衡?对于购房者来说,目前是触顶观望还是最佳买点?物业税等调控杠杆会不会不请自来?调控至今证明是失败的,问题出在哪儿?金楼市记者采访了多位业内专家,且听他们对当下火爆的南京楼市的分析。

现代快报记者 马文煜

涨价之路 房价疯狂10年 多因素共同主导

自2003年开始,中国的房价开始走上了一条似乎看不见头的高速公路,经济的高速发展,必然带动房价的攀升,国民生活水平提高,也包括对居住环境有着更高的要求。东南大学金融系一位研究宏观经济的教授认为,中国房价的问题就出在涨幅过快,从衡量投资品价值的角度来说,房子在中国已经成为奢侈品,其根本除了货币增量发行所带来的通胀因素外,还有个重要原因就是地方政府无法摆脱土地财政的瓶颈,再加上现阶段国内实业经济受到国际金融危机的影响,导致大量实业经济体迫切需要转型升级,然而转型升级的道路却是艰难曲折的,为寻求短期内的高速发展,大家都不约而同地做起了基础设施建设,最典型的就是投资房地产建设。其原理可以归纳为,实体经济短期赚不到钱,只能跑去投资基础设施建设,从而引发了国人投资房地产市场的热情,最典型的就是一向以实体经济著称的浙江温州前几年却诞生了“温州炒房团”。所以,在地方政府没有完全摆脱土地财政,实业经济转型没有突破的格局下,中国房价才会有今天的局面。

泡沫之说 在南京 买房还是要趁早

“421”家庭增多,一直是地产泡沫说最著名的论据,即一个家庭现在大多只有一个独生子女,而夫妻双方各有一对老人,也就是一个大家庭至少拥有3套房产,可当第三代子女成家之时,一个新组建的两人家庭便会拥有至少6套房子,届时会有大量空置房屋上市,由此必然引发楼市崩盘。那么现阶段国内各地楼市如此疯狂,未来真有可能发生这样的崩盘吗?

江苏省可持续发展实验区资深专家胡恩华认为,南京发生大的楼市崩盘可能性不大,楼市崩溃如果出现,最有可能的是二三线城市。胡恩华解释道,即使421家庭增多,未来空置房屋增加,但南京作为整个苏南乃至华东的经济重地,每年新增的外来人口依旧是重要的购买力,其中新落户刚需人群和较高购买力的迁移人群都有,不同于二三线城市人口流动性较大的特点,南京泡沫危机的隐患是可以忽略的,举例来说,美国在发生次贷危机时,虽然房价整体下跌,但寸土寸金的华尔街房价依旧坚挺,这恰恰说明了地域差异对房价有着巨大的影响。在我看来,作为想在南京置业的人来说,尽早买房比较好,南京房价未来出现下跌的可能性基本没有。

调控之举 未来房价 还将怎么调?

房价调控十年,结果是越调越高,上述东南大学教授称,过去调控其实就是控制需求、紧缩供给,这样的调控手段想要达到控制房价的效果是远远不够的。上述东南大学教授认为,最近一轮调控政策则要高明得多。日前有消息称,接下来将会控制货币的发行量,这就是从源头控制房价走势的一种方法。其次,目前银行各项收紧房贷业务,买房人排队等贷款的现象,也正好说明了中央去房地产“杠杆化”的决心,如果说这两个新举措是在向房地产增量“开刀”的话,那么这些年呼声渐高的地产资产证券化便是向存量“开刀”,也具有重要意义。此外,建设一个有序、健康的房地产市场,政府接下来还要做的就是加大保障房的供给力度,同时还应促进农村集体土地上市的程序,解决集体土地上市问题,不仅可以加大土地市场供应量,缓解供求矛盾,还可以从根源上解决地方政府对土地财政的依赖,对于空缺出的财政收入,可以用房产税来弥补,这也是为什么国家近一年来加速推进房产税试点城市的原因,相信在不久后召开的十八届三中全会上会制定一个明确思路,让中国房价回归到一个理性的涨幅中。



湿地+地铁? 还不够!

放大招! 传湿地盘变身学区房

九溪诚园80—119 m²精装3房开盘在即

购房者恐涨心态

“小面积房子少,何况还是学区房!”

“这房子不能等了,越等越贵。”国庆小长假,打算今年结婚的小郑几乎跑遍了南京楼市,在大户型、改善型产品渐成主流的市场中,能满足小郑这类要求苛刻的“城市精英族”的房源极为紧缺,上半年被楼市瞩目的“湿地盘”——九溪诚园,又凭借优质学区规划,在国庆小长假着实火了。单日到访量便达百余组。

据该项目负责人表示:“继省级新办幼儿园确认进驻九溪诚园社区,近日该项目正洽谈小学配套,为大多小业主备选。以后社区业主的小孩在家门口就可以上幼儿园了,很方便。”

而除了社区内的教育配套,据今年8月9日江宁规划局最新公示的《江宁区北部规划详细文件》显示:针对区域教育、商业配套,交通等做出详细规划,并从教育而言,未来该片区新规划建设4个幼儿园,共计54个班,含15班国际幼儿园一所,2所小学,共计36班,新建10所初中1所,共计30班。

学区房被冠以的最保值产品,而双保障“学区房”,使九溪诚园将于本月开盘的80—119 m²3房房源认购异常火爆,国庆首日认购的客户更是为几千买房,“现在的房子100 m²左右的房源选择很少,加上这儿的教育配



套齐全,以后不用担心孩子上学问题,所以就没什么好犹豫的了。”

业内看涨湿地房 南京大湿地旁,要造个“新河西”

生态资源是城市最大的财富,南京有3大生态三角,80平方公里的孝山,29平方公里的紫金山,28.7平方公里的上秦淮湿地,目前紫金山周边几乎已无地产开发,孝山周边成低密度开发的聚集地,上秦淮区域作为南京最后一处生态核心,自去年起成为南京城市规划热点。

据笔者实地了解,上秦淮湿地公园将

今年年底建成样板示范区,1期建成后年接待游客量将达300万人次,而将于2014年通车的3号线地铁将直达大湿地,2条一城一轴的沙湾-新国际艺术购物街区已动工兴建,国际五星级酒店洲际假日Holiday Inn已动工兴建。

对于即将在南京大湿地旁分期建设,南京楼市多个“湿地盘”——翠屏·九溪诚园,无疑占尽先机。据业内专家分析:“湿地周边的居住规划有别一般会严格控制,未来南京大湿地周边的限量土地,将可能形成高端居住专属片区。而南京湿地占地面积之大在国内城市中均属罕见,如此稀缺的土地,如果周边居住配套得宜,‘湿地房’价但无可限量。”

国庆七天千余人到访,销售员来不及接待,连物业人员都在兼职卖房,借九龙湖规划东风,“湿地盘”九溪诚园在小长假期间真的忙翻了。据悉该项目将在10月首开80—119 m²精装3房房源,由于片区中小学学区政府规划确定,也让该项目10月1日才启动的认筹十分火爆。

撰稿人/周映余

南京首个“湿地房”马上就到 80—119 m²精装3房10月开盘

作为南京大湿地旁的首个精品新社区,翠屏·九溪诚园被舆论称为“湿地盘”,同时也是上秦淮湿地公园内唯一在开发项目,稀缺性不言而喻。原定于10月推出的首批80—119 m²精装房源7天吸引了近千人来访,据称售楼部电话一度因进线量过大而导致故障。

据该项目销售人员称:“除了政府区域规划利好外,项目自身许多配套利好的兑现也是本案区火热的重要原因。很多认筹客户看正社区的集中式社区商业街区,业态涵盖日常生活的便捷商业,比如超市、药店、菜场、银行等。此外还由项目开发企业翠屏集团为社区引进“省级标准幼儿园”、“社区大型美食广场”等社区生活配套体系,为社区业主提供一站式便捷生活配套。”

据悉,该项目将于10月底推出11栋,13栋尚待新建,主力产品80 m²、83 m²精致三房,85 m²舒适两房,89 m²舒适三房,119 m²尊贵三房,精装修交付。国庆期间总推出2万抵5万的认筹优惠,认筹更有机会赢取同杰伦全球巡回演唱会门票。

咨询热线: 52120555