

叶檀来宁首谈“京七条”

2013长三角房地产发展高峰论坛昨在宁举行

就在10月23日,北京市出台“京七条”,这被视为北京楼市调控的全面升级,也被视为调控加码的风向标。这一政策出台的第二天,由同策咨询主办的“创新与变革”2013长三角房地产发展高峰论坛在南京举行。论坛上,著名财经评论人叶檀犀利分析了“京七条”以及目前房地产市场和宏观经济状况。出席本次论坛的还有英国《经济学人》首席代表许思涛,他甚为担忧地称“未来十年,通货膨胀将长期伴随我们”,并支招如何避免金融危机。



叶檀:不看好“自住型商品住房”

“房地产调控政策会加码吗?”10月23日北京出台“京七条”后,购房人的关注焦点又一次投注到了房地产调控政策上。

对此,叶檀在宁给出回复,很多人寄希望于四季度房地产调控政策加码,但四季度已经过去一个月了,“你们看到新政策出台了没?”

对于北京市出台的“自住型商品房”能否被市场买账,叶檀也持怀疑态度。根据北京政策,这批自住型商品住房房价按同类住房市场价70%左右出售,满5年之后,如果要进行买卖的话,需按届时同类

住房市场价与购买价格差额的30%补交土地收益。叶檀认为,这和上海保障房政策中的共有产权房非常相像。

在上海的保障房政策中,共有产权房,实际上也就是经济适用房,政府和购房人各占一部分产权。当最后卖房的时候,作为共有产权方,政府拥有优先回购权;其次,卖给政府之后,溢价收益仍然要交。只要算一算账,购房人就会发现,辛辛苦苦买了套房,过了5年之后想卖房的时候,却发现自己几乎不会有什么收益。

这导致上海的共有产权保障房推出之后,虽然房价一直在节节上升,但是申

请经济适用房的“刚需”们却很少。叶檀估计,北京的自住型商品房也没有人会去买。

另一方面,叶檀以她从央行网站统计的个人储蓄存款数据作答,目前实名的个人存款额是50万亿人民币,比去年年初37亿的个人存款增加了35%。“以此来看,中国人真是不缺钱。”

不过,叶檀建议投资客们在“投资房地产的同时进行多元化的配置”。虽然认为房地产还在上升,叶檀也提醒投资客,要注意政府加息、房产税和存量税这样的征兆。



许思涛:未来十年,通货膨胀将长期伴随

英国《经济学人》首席代表许思涛直言中国的经济增长缺乏动力。他指出,目前中国的产能过剩问题非常严重。消除产能过剩,他建议政府不要打压房地产,因为房地产占GDP的20%,作为支柱产业,一旦房地产市场遭到打压,那么其他行业的企业也会受损,实体经济的发展将更加困难。

另一方面,目前中国的经济环境也对实体经济发展非常不利。他分析,2005年人民币对美元的汇率是8.28,然后逐渐下

降到7,近期最低汇率为6.09,人民币对美元升值了35%有余。但是国民的感知是,人民币对内贬值,对外升值,这在经济学上不符合逻辑。如果再考虑到两国之间的通货膨胀差,实际上在过去这些年里,人民币对美元的升值已经超过了70%。

这样的情况并不乐观,许思涛认为,未来十年,通货膨胀将长期伴随我们。他认为中国的通货膨胀不会低于4%。这就意味着,未来人民币即使不升值,通货膨胀也会逼迫人民币升值。从这个角度来

说,许思涛认为美元是值得投资的方向,“美元还在牛市的起点”。他同时也建议投资客进行多维度的资产配置。

为了避免重蹈泰、韩等国家的金融危机覆辙,许思涛在政策上给出了四点建议:一是,金融改革不能再拖,只有它才能真正改变投资和消费的关系;第二个建议是关于房地产的打压,房地产占GDP的20%;三是逐步放开存款利率,他认为这会直接影响金融大环境;最后是人民币适度贬值,改变大家认为借外币就一定安全的心理。

何种风华,让她傲视群墅?

叶泊蓝山为“别墅粉”带来无限惊喜

2013年9月,叶泊蓝山以17套的销售佳绩,再次荣登江宁别墅月度销冠宝座。在别墅云集的江宁,是什么让她在市场上脱颖而出,如此受置业者的青睐?

“下班回家,当然愿意看见太太和孩子在花园中对我微笑,傍晚在法式优雅社区中悠然漫步,而不是在拥挤的公寓中日复一日地面对嘈杂的生活。”一直关注叶泊蓝山的置业者刘先生坦言。首付90万元起,70年产权,拥有山湖城林的别墅生活,当然能吸引大批“别墅粉”。



谁说“首置”不能买城市别墅?

总价300万元,首付90万元起,与其在河西买入一套100平方米的毛坯公寓,不如在将军山麓拥有200平方米法式山水阔墅、独立车库、阳光地下室打造的魅力影音空间……这就是叶泊蓝山,低总价轻松实现别墅梦想。

如果你认为“这么便宜的别墅,肯定交通不便配套欠缺不宜居”,那就错了!叶泊蓝山是当之无愧的“城市别墅”,其所在的三山南板块交通便利,5分钟车程对接即将竣工的地铁将军大道站,28分钟车程快速连接新街口。此外,公交154线、金丹线、安丹线、谷水线、滨江线均可快速到达项目,为家人出行带来更多便捷。

谁说城市别墅注定是小众产品?

在很多购房人看来,别墅一定是遥不可及的,但实际上,300万元的总价,就能在江宁买法式山水别墅。在叶泊蓝山,“别墅是小众产品”的思维定势早已被打破。今年3月,项目推出28套浅山别墅,当月销售20余套,尤其是300万左右的联排别墅备受市场追捧。

今年36岁的刘先生近期正打算卖掉城南的房子,在将军山、牛首山或老山附近看房,“虽然我的年龄还不算大,但早已想为自己和家人的未来生活好好规划一番,向往有山有水的田园生活。叶泊蓝山交通方便,完全可以作为第一居所,自然资源颇具吸引力,价格也很亲民,对比一番后打算出手了。”据项目相关负责人表示,叶泊蓝山不仅有法派田园风格别墅,也有山地流泉别墅,深得购房者青睐,超大赠送面积和阳光地下室具有极高性价比,市场知名度和畅销度都比较高。

据了解,瑞景叶泊蓝山380亩法派田园美墅分东西两区开发,其中西区为法派田园风格别墅,共193套,以200-280平方米的联排为主,310-390平方米的双拼、类独栋为辅;东区用地约250亩,规划为高档山地流泉别墅。

谁说“潜力”只是看不见的未来?

无论自住还是投资,都讲究升值空间。很多人认为,开发商所说的“潜力”只是概念,不可轻易为未来买单。但叶泊蓝山的潜力,却能用可见的、实实在在的利好来验证。

据江宁产业最新规划,16平方公里的江苏软件园将按照美国硅谷模式,打造中国的硅谷科技城与高尚生活城。承载江宁产业跨越与升级的梦想,瑞景叶泊蓝山所在区域将形成上千家企业,上万名企业中高管云集,必然催生一路看涨的别墅需求。据称,未来3-5年,项目所在地很有可能是第二个将军山别墅区。

另外,随着高淳和溧水的撤县划区,南京城市中心南移是大势所趋,江宁将成为南京的“心脏”地带。如果以百家湖区域为江宁中心,以8公里半径为房地产开发范围,江宁除瑞景叶泊蓝山所在的将军山南板块外,已鲜有大规模的土地可供开发。将军山南板块其潜藏价值十分巨大,未来随着板块的成熟,其增值力必不容小觑。

交通方面,将军大道、丹阳大道、机场高速、绕城公路互拥项目左右,距地铁将军大道站驱车仅5分钟,2014年青奥会地铁通车后,墅区将开通专线巴士,接送业主无缝对接地铁口。(张玮玲)

最新动态

瑞景叶泊蓝山现加推20套210-390平方米别墅,主力总价300万元左右,敬邀现场品鉴。

售楼地址:江宁将军大道38号瑞景文华商业街

赏墅热线

025-52100988