

春季房展会卖了460套房,楼市是否回暖仍有争议 明年南京开建 6.3 万套中低价位中小户型商品房

对于目前南京楼市的分析,似乎什么样的声音都有,而集中的词语就是“回暖”和“观望”。为期4天的“南京2008年春季房地产商品交易会”昨天落幕,组委会通过相关数据统计得出了“南京楼市破冰回暖”的观点。

而南京市房产局副局长郭宏定在公布2009年南京住房规划的同时,也用了“供需两旺、市场稳健、房价微涨”等字眼形容目前南京的楼市状况。但是,从市场反应来看,不可否认一些买房人的观望情绪依然存在。那么,今年到底该不该出手买房呢?

观点PK

房展会卖了460套房,楼市将回暖

“这次春季房展会为期4天,总共有8万人次观展,现场认购成交商品住房460套。”组委会的南京网商房地产研究机构主任胡关祥说,在现场认购成交的商品住房中,江宁、江北占了56%、仙林和河西占了28%,其他区域占16%,而与参展的50家楼盘达成初步购房意向的有2000多组。由此,他分析说,自去年

南京新一轮宏观调控以来,与其他城市一样,南京楼市一度销售下滑,开发商和购房者均陷入观望状态,但从展会来看,南京楼市的刚性需求依旧存在,经历过调整后的南京楼市,不少有自住需求的市民不再观望。”南京楼市在未来一段时间将集中放量,有望形成一个供销两旺的局面,楼市将破冰“回暖”。

需求很旺盛,能否转化为购买力要打问号

“从这次房展会的情况来看,南京老百姓的购房需求是很旺盛的。”南京亦鼎房地产研究所所长宋坚特意赶在周末去看了房展会,现场如潮的看房人让他得出这样的判断。至于旺盛的需求会不会立刻转化为旺盛的购买力,宋坚认为还要打个问号。因为从近日南京楼市的成交数据就可以看出,日均不足300套的认购量,只能说明楼市比前两个月“暖和”了,但是老百姓的观望情绪

依然存在,大家都有个“希望房价降下来的心理”,短期的观望依然会持续一段时间。未来南京房价走势如何?宋坚说,从目前江北楼盘不断打折促销的状况来看,几个月的时间,并没有影响到南京其他板块房价的波动,这可以判断出“南京房价今年大涨大跌的可能性是几乎没有的”,今年南京的房价预计涨跌幅度在5%-10%,绝对不会有太大的震荡。



今年的南京春季房展会吸引了大量市民前来参观选购房

【房产局说法】

房地产市场目前比较稳健

“市场的确有不同的声音,但这次房展会反映了南京真实的市场情况。”南京市房产局副局长郭宏定说,从目前市场情况来看,相比国内其他个别城市的异常波动,南京的房地产市场还是比较稳健的。

他认为,这个稳健可以从政府部门对保障性住房的供应上看起来,今年经济适用房供应量为230万㎡,其中江宁区占了200万㎡,是历年来的最高;历年供应在120万-150万㎡之间),而今年廉租房建设投入资金达到3.6亿元,这个数字是前五年资金投入总和的近两倍,对于低收入困难家庭的保障性住房大量投入,稳定了南京的房地产市场。

买不买房看自己需求和能力

那么,面对今年南京春季房展会之后的争论不断,老百姓该不该买房呢?面对这样一个争论不休的问题,作为政府官员的郭宏定也坦然“很难回答”。不过,他建议说,老百姓买房应该根据需求和经济能力来作出判断,有住房需求、有一定的经济能力,就可以作出买什么样的房子的打算及决定。

对于南京的房地产市场,郭宏定表示“调控将继续进行,目前南京的楼市是供需两旺的。而对于老百姓关心的房价热点问题,他说:“今年第一季度南京的房价是和去年四季度的基本持平的”,如果同比(相比去年一季度)来说,是“市场稳定,略有微涨”,总体态势是稳健的。”

快报记者 尹晓波

今年,我们该不该买房?

自从年初有过关于房价拐点论的争论之后,美国次贷风波对中国房地产商的冲击也愈演愈烈,一些开发商直接面临着资金紧张的问题,似乎整个房地产行业都笼罩在山雨欲来风满楼的气氛之中。在博鳌举行的中国房地产业论坛上,专家和房地产大鳄们坐在一起,围绕房地产业的走势、房价的涨跌以及美国次贷风波的影响展开了讨论。

快报记者 何军 李雁争 石成 博鳌报道

博鳌中国房地产业论坛上,任志强再次语出惊人: 对富人来说 中国房价还不够高



房地产商与专家纵论房地产发展

高盛集团总经理 胡祖六

SOHO中国董事长 潘石屹

华远集团总裁 任志强

建设部政策研究中心主任 陈淮

房地产冬天来了? 房价会降吗?

在宏观调控的背景之下,一些房地产企业现在很缺钱。这不是预示着,房地产的冬天来了?今年的房价会怎么走?

潘石屹:今年的房地产一定特别困难。原因有三:第一,2007年中国的房地产企业太疯狂了。根据国家统计局的数字,去年全年房地产的销售额是2.9万亿元人民币。而去年中国房地产公司购买土地的资金就超过了3万亿,这些公司的钱已经花得差不多了;第二,中国通货膨胀率比较高,政府会实施从紧的货币政策;第三、美国次贷危机对中国影响的预期。

任志强:房价的短期走势要看调控政策,短期会出台什么政策并不明朗。但要知道房价走势得先知道中国经济的走势。只要宏观经济还保持11.9%的增长,房价还会像去年一样保持较大增长。

胡祖六:今年确实有很多不确定性,表现在中国宏观调控政策和货币政策方面。开发商过去的信贷非常容易,银行的积极性很高,现在银行就比较谨慎。股市也跟以前很不一样。房地产行业过去一些利好因素现在都在发生逆转。但是,既然说冬天已经到来了,难道春天还会远吗?

任志强:我举个例子,中海西安公司最近摇号卖房子,一天就

房价上涨是谁说了算?

对于之前的这一轮房价上涨,究竟是有非理性因素,还是城镇化的过程当中需求上升导致的必然结果?

【最新披露】

明年南京新建商品住房9万套 其中6.3万套是中低价位、中小户型

昨天,南京市房产管理局召开新闻发布会,公布了2009年的南京住房建设计划。明年南京将建普通商品住房9万套,建筑面积800万㎡。同时,明年还将优先保证中低价位、中小套型普通商品房、经济适用房、廉租房和限价房土地供应,要求“这一年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%”。



制图 俞晓翔

调控:房价水平要与多数群体支付力相适应

政府对于楼市的调控明年有没有新的设想及政策?郭宏定说,明年对楼市的调控主要还是着眼于供求关系方面的调节,要使“房地产价格水平与多数群体的支付力相适应”,通过中央与地方调控措施紧密结合,实现房价保持相对稳定的发展势头。

他透露说,今年和明年都会加大房地产市场调控力度,健全房地产信用档案系统和市场预警预报制度,综合运用土地、金融、规划、税收等手段,特别是运用市场经济手段,提高政府的宏观调控效率和能力。

快报记者 尹晓波

次贷危机对中国影响有多大?

次贷危机导致中国的出口可能会有困难,有人说我们要启动内需。如果我们楼市低迷的话,是不能够启动内需,从而带动中国的经济增长呢?

比例:新建或改建住房必须满足“9070”政策

根据之前南京市房产局公布的统计数据,2008年南京市90㎡以下的套型(含政策性住房)各类住房约占全市住房上市总量的52%左右,而根据国家相关政策,90㎡以下套型的房子要占到70%以上,这个比例何时才能达到?

对此,郭宏定说,南京正在按照“9070”的要求推进,不过要达到“9070”需要一个

把所有推出的楼盘全卖掉,其中购买100万元以上房子的消费者,几乎全都是一次性付款;反而是买100万以下房子的消费者,要用银行贷款才能支付房款。买得起好房子或者大房子的人全部是付现金,根本不用贷款。这是中国的特殊现象。我们的富人可能只有20%的比例,但是现在对这些人的房屋供应量只有3%,这是远远不够的。所以,对有支付能力的富人来说,房价还不够高。

的人里头并没有中国的开发商,中国的银行和中国的投资者,次贷对中国经济的影响没有我们想象的严重。

不过,目前调控面对的不确定因素在于:那些不愿意进美国、欧洲市场的钱会不会涌到中国来?李四的钱,这些人下了一百万块的注;后来又有一些人,打赌说“张三还得上”的人赢呢,还是“说张三还不上”的人赢,就下了一千万的注。所谓的次贷危机,就是这么来的。但是在下注

比精品茂体量还大、功能还全 万达一掷百亿,要在江东门打造超级商业航母

南京迄今为止投资额最大、商业面积最大、停车位最多的城市综合体项目——南京万达广场于4月12日破土动工。该项目位于江东门金盛、金陵装饰城一带。万达集团董事长王健林在南京表示,该项目总投资100亿元,建筑面积120万平方米(相当于168个足球场大小),是万达集团有史以来投资额最大的项目。

450米室内步行街,南京最长
万达集团董事长王健林透露,未来的南京万达广场将被打造成万达集团发展的第三代商业地产,也称作城市综合体,分为商业区、商务区、公寓区、旅游商业街等板块,其中包括一个建筑面积达27万平方米的一站式购物中心、一个建筑面积5万平方米的白金五星级酒店、一条建筑面积7万平方米的旅游商业街,以及31万平方米的写字楼和近26万平方米的高端城市公寓。

未来南京万达广场中的购物中心将引入多达15个主力店,将百货、超市、商业步行街、健身、餐饮、影院等多种商业业态融为一体,可以满足百姓的购物、休闲、娱乐、交际四大需求,其商业业态之全,主力店数量之多都将创造南京商业的新纪录。

据悉,在项目的购物中心内设有一条长达450米的三层室内步行街,面积达4万平方米,是目前南京最长的室内步行街。南京万达广场内

配置了3个总面积近5万平方米的大型城市广场,广场拥有7000个机动车停车位和3000个非机动车停车位,车位规模创下南京之最。记者还了解到,将于今年年底推出的第一期项目“美食天地”就属于商业中心的一部分,明年十一,该项目大型商业中心将准备开业,商务区将在2010年相继推出。

周边房价将升值
王健林告诉记者,南京河西新城建设是中国城市新城建设当中最好的,虽然在有一些配套设施还没有完善,但是因新城发展很快,商业、写字楼、酒店都在投资建设当中,未来前景可观。正是因为这个区域缺的就是现代服务业的大型商务中心和空白的,万达集团才决定此次投资规模高达100亿元。

据悉,在项目的购物中心周边,肯定会对周边的项目起到升值的作用,而且升值幅度至少20%。”

万达集团董事长王健林:今年楼市“先抑后扬”

对于今年楼市的研判,近日来宁的万达集团董事长王健林总结出四个字:先抑后扬。“里根总统在20年前曾经说过一句名言:经济的一半是心理,经济活动就是心理活动。所以,现在楼市出现了观望,不是因为市场需求变了,而是人们的心理预期变了。”

他相信下半年会出现好转,原因主要有几个方面:第一中国经济宏观没有发生变化,不像美国进入衰退期,中国还在增长;第二,需求没有发生变化,中国现在住房不是多而是少了;第三,3月份全国所有城市房地产交易都在回暖,上海3月份的交易达到了历史最高峰的95%,北京3月份比2月份交易净增138%,这些都是数字的增长,所以他认为今年楼市一定是先抑后扬的局面。

王健林仔细聆听了温家宝总理在今年政府工作报告当中说的一句话:“提高房地产市场准入的门槛”。他认为,这说明房地产行业过去是一个没有门槛的行业,土地挂牌上市都是价高者得,

谁拿出银子拿到地自然可以开发,所以造成这个行业没有门槛谁都可以搞,这就造成整体行业信誉度偏低,很多人赚了钱可能就不做了。“我认为从紧的货币政策和宏观调控洗掉一批企业是健康的事情,中国根本不要四万家,要我四千家就够了。我相信一段时间内会有新政策出来,不仅是资金问题要有一定门槛,而且要有开发经验才能拿地。”

快报记者 费婕

开创行业第一家电器“大卖场”模式的五星山西路卖场本周迎七岁生日... 五星电器南京分部总经理曹金表示,“在过去的7年里,消费者总能在哪里找到性价比最好的家电产品。这种现代的卖场模式不断引领了消费潮流。本周,山西路卖场7年前引爆山西路商圈的盛况,将再次上演。”

开启高端MPV新动力时代——瑞风祥和 澎湃上市。江淮瑞风南京汇通特约销售服务店。销售热线:025-57908898 13382033050。售后服务专线:025-57908818 4S店地址:大明路595号。