

房价还会跌?

明年南京的房地产市场走向如何?昨天南京网尚研究机构发布了一份《2009年南京房地产市场展望报告》,报告预测说,明年南京的楼盘上市量要比今年下降约30.44%。业内人士分析认为,明年南京的住宅价格还有一定的下降空间。

明年上市量比今年少三成

■悲观估计只能卖掉290万平方米
■建议开发商迎合不同群体定价

今年南京楼市低迷,会不会影响明年楼盘上市量?南京网尚研究机构房地产经济研究中心主任颜涛说,预测明年南京市商品住宅上市量将达到451.59万平方米,较今年实际上市量下降30.44%,其中城东板块上市量或有增加,其他板块同比降幅均在10%~50%。颜涛说,从上市区域的结构来看,“一城三区”仍然是上市供应的高峰区域,江宁、江北、河西三板块上市量占全市上市总量的75.25%。这些区域有绝对的优势,但也暗示着这三个板块在明年仍存在较大的销售压力。

另外,在江南八区中,城北、城南成为商品住宅供应的主力,占江南八区上市总量的39.92%,主城商品住宅开发呈现出“南北延伸”的趋势。而未来南京也将形成“城北的尧化新城、小桃园片区,河西的新江东片区,城东的马群附近,城南的板桥新城,江宁的九龙

湖、科学园片区”等七个热点开发片区。

上市量少了,是不是意味这房子都能卖掉呢?颜涛分析说,经过今年一年的调整,他们预测“明年南京商品房上市销售情况不会好于今年”。

“乐观估计全市住宅销售将在440万平方米左右(按照今年7—11月销售平均值计算),正常住宅销售水平将在333万—357万平方米之间(按照今年9—11月销售平均值计算)。”颜涛说,如果悲观地估计,明年南京市全年住宅销售量将在290万平方米左右(按照今年10月份的销售水平计算)。

颜涛说,这个仅仅是从数据上测算出的结论,而在房地产政策面上,也存在市场调控政策进一步放松的可能。比如金融政策上的“持续降息、公司债加速、公积金贷款支持力度增加,进一步延长新二套房贷政策实施期限等措

施”,土地政策上的“土地供应减少且前期政策执行层面将适度放松,开发企业压力减少”,财税政策上的“交易环节税收将进一步减免、物业税实施缓行、购房补贴增加、个税起征点调整等”。

那么,开发商又该如何思量?颜涛分析说,开发商手上的“存货”将越滚越多,预计到明年9月份,将迎来开发企业的还贷高峰期,而市场上的可售房源也将在第三季度达到一个高点。在这种情况下,开发企业应该做好主动离场、减少开工等各种准备。

他建议说,体现到销售的房价上,若想针对中等偏高收入人群销售(统计局数据:家庭年收入在6.7万左右),则房屋总价应控制在58.3万—71.53万/套;若想针对中等收入人群销售(统计局数据:家庭年收入在5.1万左右),则房屋总价应控制在37.2万—45.6万/套。

明年南京房价还能降多少?

■有业内人士认为房价还有再降16%的空间
■也有人认为降价的幅度不好控制,说不准

昨天该研究机构报告出炉之后,买房人焦点的话题就是“房价再降多少”,而报告承认房价会出现“加速下跌——止跌企稳——缓步下跌”的过程。这立即引发了买房人无穷的想象空间:房价还会下降更多?

有业内人士分析认为,应该还有再降16%的空间。按照2006年房地产开发企业的毛利率来看,一般在30%—50%之间,因此其价格调整的平均价位一般在

40%左右。根据去年最高的房价(均价)和今年最低的房价来比较,最大落差达到了14%,也就是下降了14%,而房价的泡沫程度约在30%左右,这样来看,应该还有16%的下降空间。“如果分板块来看,江宁、城南、城中面临较大的价格压力,尤其是外向型区域较为明显的江宁区域。”该人士表示。

不过,也有业内人士持反对意见,因为这纯粹是按

照开发商毛利润和所谓的30%泡沫来推算的,并不具有权威性。知名地产评论专家陈真认为,一旦房价正式公开普降,那降价的幅度不是谁可控制得了的,15%?20%?没有谁说得准。比如此前房价上涨时期,政策越调控越上涨,现在房价下跌,是不是会越调控越下跌呢?目前能下的结论是:根据现在的房地产情势来看,明年房价肯定还会结束调整。快报记者尹晓波



楼市那些事儿

发改委:房价要避免大跌

受国务院委托,国家发展改革委副主任张茅24日向全国人大常委会报告2007年5月份以来加强价格调控、应对价格过快上涨的情况。张茅说,房地产市场动荡可能引发一些负面影响。高房价适度回调有利于房地产业回归理性健康发展,但要避免房价大幅下跌。

张茅向全国人大常委会做报告时说,总体上看,价格过快上涨的内外部压力明显缓解,部分重要商品价格过快下跌的矛盾逐步凸显。

此外,张茅还指出,要促进房地产业平稳发展,认真分析和研究房地产市场形势,正确引导和调控房地产市场。从严格控制廉租房租金,规范地方政府土地出让行为,抑制地价过快上涨。综合

断供多了?

身为某银行法律顾问的俞伟宁这两天一直在忙着收集证据。他受银行委托,状告那些已经断供多月的“房奴”。自从金融危机袭来,许多市民的收入随着房价一起下降,一些业主由于各种原因,不再向银行还贷款,经过银行多次催要和警告无效后,银行只好选择了起诉这一最后的手段。

不还贷款的人变多了

“我正在收集证据,估计半个月后,大约有近20名房主要被陆续起诉。”俞伟宁是南京金陵路律师事务所的负责人,目前是某银行在江苏的法律顾问。从今年5月份以来,这种房主断供的现象越来越多了。

在俞伟宁的印象中,以前涉及及到房主断供的案件也会有,但主要是因为房主的生活发生了重大变故所导致的。比如离婚,由于涉及到房产的分割,一些房主于是在没有明确房屋所有权的情况下,暂时不还银行的贷

款,但这种情况只要在银行催缴之后,一般都会续上。而且,往年他代理的此类诉讼,一般每年不会超过10件。但今年下半年以来,断供的现象越来越多。

为了有一个缓冲的余地,俞伟宁首先会发一封律师函过去,希望他们能够按照借贷合同的约定,如期还上贷款。但是,只有少部分的房主在接到律师函后及时补缴了欠下的贷款,大部分仍然没有还款的意向。

对于银行来说,现在唯一剩下的就是诉讼这一条路了。

[他们的故事]

虎啸花园业主:丈夫被裁员 房贷还不

“其实这里有许多人不是恶意拖欠还款,他们原本在银行有良好的信用记录。”俞伟宁经手了这么一个案例,让他一直忍不住心来去起诉:

有一对夫妇早在2001年的时候,就在山西路的虎啸花园购买了一套房子,有100多平方米。虎啸花园是城中的高档小区,现在二手房的房价在16000元每平方米左右,而这夫妇7年前购买的时候,房价也要在8000元每平方米左右。

这套房子花费了夫妇俩100多万,他们向银行贷款70万。根据与银行签订的借款合同,他们将在20年内还清,每月还款7000多元。

这样的还款额对于这对夫妇当时算不了什么。因为丈夫在一家外企上班,而妻子也在某事业单位下属的一个公司内任职,两人每月的收入加起来超过1万元。这几年来,他们的还款一直很很正常。

但是,受今年金融危机影响,丈夫所在的外资企业裁员,他不幸在第一批被裁的名单中。而妻子的收入也一直在下降。收到俞伟宁发来的律师函之后,他们打电话给俞伟宁,希望银行能够宽限几个月,等他们生活正常后一定把贷款补上。

在这近20起断供案件中,类似于这对夫妇遭遇的有5个。俞伟宁分析说,“由于收入锐减导致的断供案例还会继续上升。”遇到类似的情况,俞伟宁会建议他们尽量筹钱把贷款还上,因为万一进入诉讼程序,在充足的证据面前,这些房主必定败诉,银行享有这些房产的抵押权,可以随意处置。

奥体附近一位业主:买房为投资 价跌不想还

但现在,还有一种不愿意还贷的情形出现了。

刘先生2005年的时候在奥体中心附近购买了房产。当时他购房的价格是每平方米8000多元,向银行贷了70多万的款。三年来,他还款的情况也是正常的。但是今年下半年以来,他突然断供了。

等刘先生收到律师函后,他打电话给俞伟宁,说出了断供的原因。原来当时他购买这套房子就有投资的意向。但是今年以来,奥体周边的房价跌得很厉害,他还款的积极性便没有了。

在电话中,他对俞伟宁说:“我不还贷,银行爱收就收回去,反正我现在的房子想卖也不好卖。”

江北一楼盘业主:房价持续降 寒心不愿还

在俞伟宁律师负责收集证据的这些案例中,断供的房屋主要集中在周边地区,如江宁、江北等区域,而且房屋面积较大首付比例少,有些购房者甚至只首付了一成。

江北的一个案例很能说明问题:2007年,王先生在江北买了一套房,当时每平方米4000多元,贷了近40万的款。但是,一年多来房价跌得很厉害,现在只要3000多元就买到手了,这让王先生很是寒心。

在接到律师函后,王先生向俞伟宁交了这么一笔账。他说,如果银行现在把房子收回,拍卖的价格估计连银行的贷款都难以持平。如果再等一段时间,银行估计亏损得更厉害。“所以我根本就没有必要还款了,银行如果想要房子,拿走算了。”

银行能否收回房子?

在拿到这些断供者的个人资料后,俞伟宁也作了一番分析。

在拖欠银行的贷款后,银行能否把断供者的房屋收回呢?俞伟宁律师认为,目前银行掌握的证据是比较充足的,其中最关键的就是购房者与银行之间签订的借款合同。根据合同约定,如果无法按期还贷款,银行有权把房主抵押给银行的房产收回处置。

这类案件,银行胜诉的比率比较高。但这仅仅是在诉讼层面上的,执行起来会比较困难。“关键的原因是断供者还有没有

其他的房产。”俞伟宁说,根据法律的规定,如果被执行者只有一套住房,那这套房子银行不能收回,因为基于人性化的考虑,是不能让断供者流落街头的。

不过,银行早已留了一手,在签订借款合同的时候,银行一般会向购房者提供一份证明,以证明自己除了这套房子外,还有其他的房产可供落脚。这样一来,断供者只有两条路可走了:一条就是继续还贷,另外一条就是房屋被银行收回。

快报记者 朱俊骏

楼盘“龙虎榜”看看谁上榜

快报讯(记者尹晓波)昨天南京网尚研究机构发布了今年南京市楼盘销售的龙虎榜,在上榜的名单中,一些体量大的楼盘均居于前列。

南京在售楼盘销售金额十强

1. 雅居乐花园
2. 天润城
3. 颐和南园
4. 明发滨江新城
5. 朗诗国际街区
6. 威尼斯水城
7. 仁恒翠竹园
8. 奥体新城
9. 融侨中央花园
10. 和泰大厦

