

(上接 B33 版)

[前景展望]

没地的开发商就没出路?

央企雄霸市场,南京概莫能外,未来的楼市格局会否改写?孙海的观点是,长远来看,未来的楼市肯定会大浪淘沙,按照市场的“二八定律”重新洗牌。只是对于南京来说,短时间内不会掀起太大波澜。

颜涛认为,眼下,对于那些没拿到地的开发商来说并不意味着死路一条,因为根据南京目前市场上囤在开发商手里的地来看,开发三四年肯定没问题,所以对一些开发商来说至少还能撑两三年时间,楼市出现较大分化不太可能。

中原地产研究部总监张君统计后发现,从6月开始政府推地的节奏就已

在加快了,她预计今年的土地出让量肯定会超过2008年,极有可能超过甚至与2007年持平,土地市场的供求关系正在缓解,开发商拿不到地的矛盾自然也会解决。

“市场已过了最高点,现在开始转头向下了,近期楼市就算火爆也都很有有限。”张辉就此认为,接下来的土地市场出让量会进一步加大,现在拿不到地的开发商只要能等最终肯定会拿到地,而且还会觉得庆幸,“因为房价的高点过去了,土地市场的高点也会过去,下面拿地根本不必为高价埋单,比之前要理性得多。”

新一轮观望期势不可挡?

自9月以来南京并没延续之前的旺销势头,除上市量持续放大外,认购量和成交量一直在萎缩。颜涛的观点是,“近期楼市的萎靡表现与接下来国家执行什么样的政策明确相关,因为接近年底,之前对房地产的各项优惠政策都面临到期,关于到期是否会取消的担心导致市场各方陷入观望,观望直接导致成交下滑。”他预计,就在10-11月政策信号会日趋明朗,一旦明朗市场会有两种可能的发展方向,第一,如果经济复苏,那么政府将会第一个打压楼市,因为房价上涨

的确过猛;第二,如果经济不复苏,那么优惠政策极有可能延续,楼市上升动力依然存在。

张辉的观点则略有不同,他认为,目前经济回暖信号明显,楼市向下的动力不足,虽然成交量进入盘整阶段,但就此推断楼市会有深度调整并没有说服力。接下来的市场会进入平稳调整期,不会像那么疯狂,但也不会有大落。

对此,不少业内人士也比较赞同,理性和冷静会是楼市接下来的主旋律,疯狂的楼市和疯狂的土地市场都会渐渐归于平静。

快报记者 费婕

预期买房 套牢了谁? 便宜了谁?

[背景阅读]

被预期推高的房价

综观今年房地产市场,“通胀预期”和“地王效应”成为两大助推器。二者的共同点,均是一种心理预期消费。问题就在于,既然是预期,就存在不确定性:买房防通胀在时下是不是一个伪命题?购房者是否有必要因为土地拍卖价格为两三年之后的“理论房价”埋单?遗憾的是,在没有弄清楚这两个前提之前,大批买房人已被卷入楼市。

最新数据显示,城中的长江路九号、凯润金城新一批房源的均价已经超过3万元/平方米,河西新开盘售价冲击两万,江宁7000元/平方米以上的楼盘已过半。与此同时,开发商捂盘及抱团提价现象越演越烈。金九接近尾声,南京新房源仍屈指可数。为数不多的几个推盘的项目均选择了高价入市。以江宁为例,河定桥的双龙苑9月中旬开盘,成交均价约8000元/平方米,比8月的预期开盘价高了近1000元/平方米。科学园协众雅居推出260套小户型房源,均价为6000元/平方米,比前一批也高了好几百。恒大绿洲二期9月13日推出的精装修房均价7200元/平方米,与之前已不可同日而语。

[专家分析]

“通胀预期”沦为开发商的营销利器

过去几个月里,越来越多的人出于通胀预期担忧货币贬值而买房。但是,通胀是否真的会很快到来?业界其实一直争议不休。一个不争的事实却是,包括南京在内,“防通胀”早已成为各地开发商鼓励市民购房的营销利器。

“当前通货膨胀的预期并非是实际经济的表现,而是房地产开发商的一种住房营销策略,通胀预期已被夸大。”经济学家易宪容认为,

开发商“买房防通胀”的逻辑其实是不成立的。一、在金融全球化的条件下,流动性过剩并非CPI上涨,而是资产价格先上涨。按照开发商的逻辑,住房也是一种资产,在CPI上升之前,住房的价格早就涨上去了。二、在这种条件下,买房人在整个经济价格膨胀很高的情况下才进入市场,这不仅不能够让人民币资产保值,反而是购买了泡沫很大的资产。

资深地产策划人楚芸也认为,买房抗通胀与因为通胀预期买房不是一个概念。买房抗通胀是一种正常的理财行为,选择性比较强。而目前许多买房人事实上是属于通胀预期下的买房,比如原本这个房子是80万元,因为通胀预期导致货币向楼市集中,结果你花了100万元买人,这20万元泡沫短期内固然不会破裂,但回报空间已被挤榨。

“地王效应”成为借机涨价的推动器

“地王”被央企拿下,传导到商品房市场和二手房市场时,表现为房价预期上涨,而这种上涨有些是非理性的。

南京大学经济学系副主任葛杨分析说,过去10多年里,中国的房价其实没有明显波动的阶段,一直是上涨的,它带给市民的房价上涨的思维惯性一定程度上影响了人们的决定。比如,“地王”的出现,容易认同新一轮房价上涨的说法,于是,

二手房主借机涨价,买房人也甘愿埋单。事实上,房价的这种惯性不代表会一直存在。土地市场对于商品房市场的客观影响固然不容忽视,但土地价格对于现阶段楼市的即时影响,当前的确有非理性膨胀迹象。

翠屏国际集团营销总监张鹏也表示,对于土地市场与即时房价的关注,要有正确的认识。因为,土地价格决定的是该地块上市时的房

价,具体房价与届时的市场环境也有关系,确切讲应该是市场决定价格,而非成本决定价格。

研究人士判断,目前房价大幅上涨的背后存在大量投机行为,社会实际的购买力很难长期支撑这么快速上涨的房价,未来楼市可能出现新的调整。不考虑自身需求和经济条件跟风买房是不理性的行为,建议谨慎出手。

快报记者 刘果

弘阳集团企业成员

红太阳地产 三重盛惠喜迎祖国六十华诞

旭日爱上城迎中秋、庆国庆双节1+2感恩活动正式启动

红太阳地产1+2感恩置业大行动,国庆、中秋双节三项优惠真情回馈广大业主

1

感恩活动一:国庆、中秋双节期间,认购旭日爱上城房源均可享受现金惊喜优惠,时段越靠前优惠力度越惊人,抢占先机,倒计时争夺战一触即发。

2

感恩活动二:节日期间投资红太阳地产旗下旭日上城商铺可获投资大礼,上城商铺总价直减两万元,全力助阵您的投资前景。

3

感恩活动三:节日期间特选限量旭日爱上城房源,总价直降万元,丰厚特选大礼与您共庆华诞双节。

旭日爱上城三期星岛组团即将亮相,88-90平米临水雅致三房,115平米尊崇舒适四房让您耳目一新。

节日期间莅临售楼处均可获赠精美礼品一份(发完即止)

RSUN 红太阳地产

地址:南京市大桥北路89号(大桥北路和柳州路交汇处西南角)

☎ 025-58492299 / 58493399