楼市风声

[动态链接]

新房汹涌

近期，南京可售房源量节节攀升，光是10月上半月，就有19个楼盘领取了销售许可证。预计今年下半年还将有40多家新盘陆续上市，城中、河西、江北、仙林等为主力片区。目前，全市可售房源总量在2.8万~3.2万套间。

河西中北·品尚正推01幢141套房源，优惠后均价仅1.06万元/㎡，星雨华府新一期房源已接受200组客户预约登记，宋都美域·锦园第三批房源将公开；城南的时光□韵下个月还将继续加推房源，先锋青年公寓近期将推出剩余的二期房源；江宁的同仁康桥水岸、天泽苑、托乐嘉街区、武夷水岸家园等都有房源推出……

南京近期还有多家楼盘推出小户型。位于常府街的常府风华苑、夫子庙附近的京隆国际公寓、河西江东北路的时代天地广场和城南的明门四家新盘将首次亮相。凯润金城煊赫门·君上精装修小户型公寓、金地名京上西区都将推出第二批房源。城北的万科红郡将推出的50平方米精装小公馆，城南的先锋青年公寓第二批50平米小户型房源也即将推出。

从目前记者掌握的情况看，这些小户型面积大多在四五十平方米左右。比较有特点的是，有多个项目以原有的高档社区为依托，能享受其高品质的社区环境和配套，包括万科红郡、金地名京、雅居乐花园和凯润金城等。

快报记者 费婕 刘果 文涛

[局势研判]

买房人的末班车 开发商的顺风车

“公积金政策调整拉响了政策收紧信号，购房者会出现一些紧张情绪，尤其是受公积金政策影响较深的刚性需求与改善型需求购房者。”网尚研究机构市场部张景华分析，从近期数据可以看出，刚性需求和改善型需求的比重不断提高，全市均价8000元/㎡以下的房源比例由前一周的52.0%提升到上周55.3%，总价65万元以下的房源比例由前一周的43.4%上涨到上周的48.5%。

“省市公积金政策的出台，短期内对购房人心理的影响会大一点。公积金政策也向购房人预示，各项优惠政策已进入倒计时。”资深业内人士王小军认为，目前整体成交没萎缩反而出现放量的迹象说明，公积金政策收紧了，年底各项优惠政策也全部到期，并且种种迹象表明明年不会再有延续，所以不少刚性需求的买房人想搭这趟末班车。对开发商来说，明年行情无法预测，不少开发商也选择搭乘这趟顺风车，希望在年底前能有个好收成。

买房人受到政策的约束反倒加紧了买房的步伐，开发商对后市的担忧不得已加紧出货，双方一拍即合，便造就了今年最后一波行情。南京万唐置业有限公司总经理周斌对市场的观点是“平稳论”，就算明年初一切优惠政策都取消，那么市场成交量肯定会出现骤缩的现象，但是从长远来看，平稳仍然是主基调。

房价涨势已有限 调整信号在显现

面对今年持续走高的行情，网尚研究机构宏观研究部主任颜涛依旧不乐观，“我并不认为今年以来市场的量价齐升就是好的发展态势，因为在整体宏观经济偏弱的背景下，资本市场却呈现出一派繁荣景象，而这显然是虚假繁荣，所以，我对这种繁荣究竟能持续多久持怀疑态度。”

“不断飙出高价之后，整个楼市的房价涨势已不复存在，上升空间也相当有限，预期收益不高，投资需求自然回落。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉把目前高端市场出现窘态的根本原因归结为“投资客退潮”，房价透支预期，自然会受到市场的考验，他建议开发商，如果想快速消化房源，不妨采取一些策略，比如现有房源暗降价格，部分已推房源暂时不推，后期房源合理定价。

快报记者 费婕

[楼市会客厅]

托市政策退出后……

陈真诚/文（中国著名品牌营销专家、房地产专家）

自美国爆发金融危机及其衍生世界经济危机后，为刺激经济增长，中央政府及各地地方政府相继出台了系列救市政策。这些政策，反映出了政府对房地产的政策，也让一些购房者得到了好处，在相当程度上刺激了房地产需求，促进了销售。这些是今年这轮房地产行情的主要支撑力，也与通货膨胀预期等因素共同成此轮房价上涨的主要推手。

然而，由于房价再次快速大幅度上涨，自7月以来，全国各地几乎全部出现了价涨量跌的“滞涨”现象。当下房地产，正处于一个十字路口。对房地产市场的走势，舆论界莫衷一是。诸多市场分析、预测，也是仁者见仁、智者见智。但一个不容否定的事实是，由于房价再次攀至新高，泡沫化程度甚至超过了2007年，有效需求不足，市场已再起观望。

尽管目前房地产市场已面对尴尬境遇，但有很多人不愿意房价下降，希望政府继续出台新的政策托市。不过，希望终究只归希望。要看到的是，对房地产等市场来说，任何一个有生效期时间规定的行政干预政策，都无法避免政策效益的“起”与“落”。目前来看，政府再继续出台新政策托市的可能性不大，而已出台的系列刺激房地产销售的政策正迎来到期。中央政府去年出台的系列刺激房地产销售的政策，以及一些地方政府出台的房地产救市政策，执行日期均为2009年1月1日至12月31日。这就意味着，随着年底的到来。一方面，政策的末班车效应可能增强，但另一方面也意味着政策的刺激效应也将逐渐淡去。早在几个月前我就曾指出，将来随着刺激政策日近到期，一些一直担忧房价过高而观望的消费者，会在政策退出之前出手入市购房，所以，在年底前，可能出现一个相对的销售小高潮。事实上，一些正在或即将入市的购房者，正是为了赶这趟政策的末班车。只是，由于房价再次高涨抑制了部分有效需求，加上政策日近退出，政策的刺激力正在开始淡去，使得房地产预期再次受到打击。

目前国内已有北京、福州等城市显现出刺激政策的退出效应，后面估计还有更多城市跟进。这种效应的显现，将进一步影响房地产市场预期，从而影响到买卖双方的心态与行为，进而影响到未来房地产市场走势和房价走势。

事实上，如果去年出台的系列政策中的全部或大部分政策于今年12月31日“到期”后不再被继续执行，那就意味着那些系列政策将不再成其为刺激政策，其效果也就等于出了与之逆向的系列新政策。刺激政策退出，可能会加速房地产再次步入调整通道的步伐。