

(上接 B25 版)

面对抢房潮,政府该预警了!

隐示政府缺失风险提示

《金楼市》:一个鲜活的例子是,年中买一套江湾城200平方米的房子,年底就升值了100万元以上。所以现在楼市上大量投资、投机型购房者活跃。甚至不专业的市民,也在凑钱投资房子,这不是一个危险的信号?

邓永忠:提醒市民控制风险。

从来没有只涨不跌的市场,所以现在的疯狂极有可能是一个假象。低买高抛才是永恒的投资法则。在南京,二手房与一手房价格体系背离,租金回报率过低,买卖双方天平失衡。种种迹象都显示,房地产已经失去投资价值,所以物业购买方面应以紧缩为主。

但市场上是一批人恐慌性购房,另一大批人买不起房,而房产商却在漫天涨价。坦白地说,现在买卖双方的矛盾已经积累到一定阶段,只是何时爆发现在还无法确定。

不得不提醒的是,时下市民恐慌性购人房产,隐示了政府风险提示的缺失。

不能否认,这次矛盾危机是国家的一系列拉动计划的副产品,所以需要政府提醒买房人要谨慎,以政策进行干预。

《金楼市》:楼市像匹脱缰的野马,谁能让它回归平静?

邓永忠:物业税是把悬剑。对多次购房者有极大杀伤力,能扼住投机型购房。但个人认为应适时出台,等市场相对平衡时出台,用以稳定市场,否则令市场一蹶不振。

市场的相对平衡,指二手房交易活跃,但价格平稳。

须严格执行定好的政策



[主要观点]

现在的市场,归根结底,是没有遏制开发商追求利润的政策手段,才导致房价疯涨,市民恐慌。

——邵角 南京民间房产人士

《金楼市》:您曾在2005-2006年公布过开发商成本清单。时过境迁,地价也翻倍了,这似乎也是现在高房价的一种解释?

邵角:公布房价成本,只是告诉老百姓明白消费,同时把“开发商说土地成本高”这一说告诉老百姓真相而已。实际上,现在房价,土地也都是3年前的地价。同样的地价去年卖8000元,今年15000元,价格是开发商卖上去的,地价没有变。所以市场需要政府出面审核房价成本,控制房产商利润。

《金楼市》:但老百姓是被动的。今天不买,明天买就不是这个价了,所以大家都很恐慌。

邵角:这跟股票6000点时一样,根据自己的情况和判断做出决定。很多专家预测明年会先扬后抑,或是先抑后扬,何必去听专家的判断,你的房子你住,你的贷款你还,和专家没有关系,他们都有房住,有钱花。所以我的建议是选择适合自己的。用来自住的需要根据自身的经济状况选择合适的房子,同时考虑生活成本;投资主要还是看房租收益率和未来升值,设身处地考

虑你自己是老板做生意租不租这个地方,如果你自己都不租那就不要考虑了。

《金楼市》:其实有一部分人,大多数的工薪阶层,尤其是没有参与过福利分房、房价上涨前没有买房的,现在几乎找不到适合自己的房子。

邵角:就和穿鞋一样,冬天既有50元的雪地靴,也有500元UGG,同样有5万品牌名靴,要根据自身的情况。如果我只有50元却要选择500元的靴子肯定找不到,前

提是在自己能力范围内找到。现在南京40万元左右的房一样很多,二手房每天有2000多信息刷新,江北的小户型也是这个价。同样,总价200万元的房子也是很多。事实上,没有人规定一个刚毕业的学生必须过上享受型的生活。

《金楼市》:年底这一波庞大的成交量中,有不少自建房的痕迹,南大集资建房、中医药大学、药科大学、仙林大学城福利房等等。一个对比是,

教师福利房4600元/平方米,而同区域的商品住宅却要1.2万元/平方米。这让不少购房者绝望。您是南京自建房发起人之一,目前南京民间自建房进展如何?若能付诸实践,老百姓也不用如此追逐商品房。

邵角:民间自建房暂处停止状态。问题是没有一个像南京大学这样的集资主体,而这是目前法律空白。

自建房的价格成本一直可以计算。一般是土地楼面价加上建筑和规费等费用。多层建筑成本算1000元/平方米,其他各项费用2000元/平方米到顶了。最简单的公式是:多层成本=楼面地价+3000元,小高层每平米加上500元,高层加1000元。

所以归根结底,没有遏制开发商追求利润的政策手段,才导致房价疯涨,市民恐慌。当然也有借此暴富者。

《金楼市》:把自己设做一个市民代表,希望政府出台什么样的政策对市场加以引导?

邵角:其实政府不需要出台任何政策只需要去执行定好的政策就可以了。比如说,高价的豪宅可以存在,同时普通的廉租房、经适房有合理比例,市场化运作的商品住宅也应该是在存在的。如人的身体一样,营养合理才能健康。

但要严格执行政策,如2年内土地不开发的罚款收回;延期开盘的罚款,但不要是1

万元以下;监督开发企业的销售欺诈;保证建筑质量等等。再多政策不去执行都是零,严格执行了市场才会健康。与其跟着房价赛跑,不如呼吁市场回归理性。

快报记者 杨连双

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com
预约热线:85180159
13611510768

(免费乘车、风雨无阻)

周六、周日上午江北8:50发车

恒辉翡翠城→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→江岸水城→泰山·天然居→华侨绿洲→金泉泰来苑→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城

江北发车点:

(1) 华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)

(2) 草场门车站9:00发车(56、66路站省机关加油站旁)

(3) 双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)

(4) 江苏展览馆(上午8:30发车)



漫画 俞晓翔

12月5日

重磅启幕 激情公开

“财富大道”09年压轴钜献,全城火热追捧!

跨江隧道2010年通车,地铁3号线年内即将动工,大开发战略推衍城市格局!
 江北楼市炽热,副中心经济圈扬帆启航,商铺投资价值并喷!
 浦珠路40-80平米临街/旺铺/纯现房,7180元/平米起,仅以住宅价抢购!
 海量人潮,鼎盛消费,蓬勃商市,时不再来!

3000 万元购房抵用券火热赠送!

开盘现场认购即有机会赢“香港精彩4日游”!

热列祝贺明发集团香港联交所主板成功上市!

明发集团
 MINGFAGROUP
 股票代码: 846.HK

明发外滩中心

南京江北新区浦珠路三期

- 政府700亿造城计划,让财富稳健升值
- 辐射江北百万人口,引领滚滚消费浪潮
- 20万平方米区域旗舰商业,领跑江北
- 地铁:过江隧道、巴士码头,凝聚八方人气
- 坐落220万平米成熟社区,稳握财富金钥匙
- 品牌主力店率先入驻,财富全方位共振

财富热线: 025-58575588 025-58575599

外滩地址: 南京长江大桥北堡公园滨江大道1号 | 开发商: 明发集团 | 全程营销: 嘉德(中国)地产机构

广告刊例: 200830057 本广告刊例仅供参考,最终以实际刊例为准。请向嘉德(中国)地产机构咨询。

