

楼市调整政策一声紧似一声,五一会不会有令人更惊喜的价格优惠?记者采访发现,几乎所有原定在近期开盘的楼盘都对开盘日期、价格优惠讳莫如深,但多数楼盘仍暗中选择加速开盘,不排除出现更大折扣力度。

对于本轮政府调控,业内早有预期,大牌开发商的负责人在《金楼市》采访时一致表示,“本轮调控将把楼市拉回正常发展的轨道。而真正比拼品质的时代,也随之到来”——

只要五一开盘的都有新折扣

》楼市动态

五一尴尬 可以预期

房价降不降? 已近九折还可能更低

新政调控下,此前桥北破万的声音正在淡去,许多楼盘回到了9000元/㎡上下,九折已然实现。

除大华锦绣华城在推的小高层、花园洋房仍然喊出10000—12000元/㎡的价格外,几大主力大盘均在价格上做出调整,记者了解到,苏宁天润城目前的均价为9000元/㎡,威尼斯水城为9500元/㎡,首套房享受95折,二套房享受96折。天华绿谷有小幅下调,目前价格区间为9500—12000元/㎡,旭日爱上城四期“彩翼园”已开始接受内部预约,价格8000—9000多元/㎡不等,一房一价。太平宝邸针对238㎡以上的7套尾房“买房送车”。唯一一家号称新房源不降价的明发城市广场预计报价会在前一期9800—9900元/㎡的范畴小幅上涨,据悉,这已比此前的预估价低了不到一成。

河西新盘也几乎是家家低开,苏宁睿城去年就开到了1.9万/㎡,最新一期也没有过2万元/㎡;宋都美域对外报价1.9—2.2万元/㎡,但网上房地产显示其本月实际成交均价还低于1.9万元/㎡;星河华府近期悄然推出了景观房,不少购房者认为性价比还超过前期房源;碧瑶花园二期精装修房源原先对外宣称25万元/㎡以上,销售小姐的口气已变成“不超过25万元/㎡”,几乎家家楼盘的实际售价都比此前预期下降2000元/㎡,隐性降幅也达到了10%。

五一期间各家楼盘会不会有更大折扣?一楼盘的销售负责人告诉记者,这几天公司都在开会研究,价格和折扣已成为主要内容,“只要是开盘的楼盘,肯定都会有些新折扣。”

楼盘不开? 迟早都要开,但得悄悄地

新政发威,成交量急剧下降,会不会有开发商干脆捂盘不开?记者采访发现,多数开发商都是能跑则跑。河西一家楼盘本来开盘只想卖200套房,临时加推400套,就是希望尽快脱手。

“这次调控动真格了,房价调整不可避免,虽然开发商资金上可能还能顶一阵子,但是局势已明朗。”一位不愿透露姓名的开发商告诉记者,现在已具备销售条件的楼盘大多都是能跑则跑,能早跑则早跑,也许还能趁二套房审查不严格走掉一定的量;现在不跑的楼盘许多是不具备销售条件,没法跑。

记者了解到,不少楼盘都宣称“开盘时间未定”,但实际上,部分楼盘已内定了开盘时间。城南的金浦名城世家、板桥的金地自在城都开始收取诚意金,按规定,这种楼盘10天之内必须要开盘。保利香槟国际、碧瑶花园二期、融侨玫瑰纪都有意在这五一前后公开样板房或示范区,现在已是各售楼处的准备工作,记者粗略计算了一下,5月南京将有金城丽景、旭日爱上城四期、时光口的、观云国际等10多家楼盘上市。

》一线声音

意见领袖谈楼市——

靴子早该落地,疯狂终结是必然

发自内心不希望报复性反弹
南京万科置业总经理 朱保全

就本轮调控能否彻底解决楼市的问题,是否会再有新一轮报复性反弹?朱保全表示,开发商发自内心不希望有大幅的反弹,最好楼市一直处于不冷不热状态,开发商可以认真比比产品。

“有人说金域蓝湾卖得很好,万科这次赚钱了,可这一次赚到了又怎样?以后我们可以不做房地产了吗?我们的其他项目不用面对这个市场了吗?”朱保全表示,万科一直不希望成为舆论焦点,这种滋味不好受。

他把买房人分为四类人:自住、自住兼投资、个人纯投资(购买单套)、批量投资(一次购买10套、整幢)。朱保全表示,万科将瞄准自住人群,明确不欢迎投资者。上海万科曾遇到最后一种批量购买者,但万科拒售,因为这样的房子会闲置,不利于社区建设。

购房人将买到有价值的房子
保利地产江苏公司总经理康勇

康勇曾对记者讲过:表面上看现在家家楼盘都涨价,都抢购,可能政策一调控,下个楼盘连一套房都卖不出去。这个预言如今果然成真,“那种形势下不调控已经不行”。

“开发商都预料到会有调整,只不过是早一点,还是迟一点到来,3月的时候认为可能是4月,4月的时候推算到5月,总带着侥幸心理,但是一天不调控,楼盘都不愿早卖、不愿低价,生怕吃亏,因此才会出现现在有些楼盘捂盘吃大亏的现象。”

康总表示,调控政策肯定会对楼盘开盘价格、进度方面都会产生影响。但保利一直坚持做好产品,而且早就定好“三项不到位绝不开盘”,即售楼处不开放不开盘,示范园林区不建好不开盘,样板房不做好不开盘。接下来,保利将在这三方面继续下功夫,以实际的产品品质打动购房者。楼市调控将使购房者买到更有实际价值的房子。

大家都要为之之前的疯狂还债
仁恒投资(南京)有限公司副总经理 沈玉思

沈玉思认为,以“国十条”为标志的本轮调控是一个必然。因为此前楼市的非理性状况本身就不正常,注定不能走远。“疯狂涨价的市场必然会引起房地产行业之外的效应,如社会的广泛诟病,中等收入阶层对房价不可企及、越来越多的人被排斥到房市之外等。所以,政策出台,对市场影响立竿见影,楼市降温在所难免。”



在沈玉思看来,本轮调控没有赢家。金融调控之下,大部分消费者买不起房;开发商销速、利润受损;经济引擎动力不足,整体经济受到影响。而起因在于楼市问题聚集到极限后引发调控,接下来大家都是为前段时间的疯狂而还债。

值得思考的是,政府、开发商甚至购房者等各方面都应找到病灶所在,求同存异,努力从各方面消除病灶。更希望政府的本轮调控,会出现较大震荡。

这是2003年以来最猛的调控
东亚建发集团副总裁 刘成刚

“这是2003年以来最全面、最有力的一次调控。”刘成刚认为,本次“国十条”调控政策会把房价疯涨的野马拉到正常的轨道上来。事实上,像今年3月的房价疯涨和恐慌性消费,本身就不利于行业发展,过度透支了行业未来的发展空间,对整个宏观经济也会产生不利影响。

“看到了中央调控房价的决心,消费者也集体表现为观望,不仅投资性需求被遏制,一部分改善型住房需求、刚性需求也应声而止。同样,开发商也在观望是否会有后续政策出台。一个显而易见的结果是,‘人有多大胆,地有多大产’式的楼市疯狂终结了,新盘的定价都会更趋于理性。”

房价只是微调,抄不到底
南京万达广场副总经理陈睿

本轮调控可谓“铁腕政策”,投资性、投机性需求戛然而止,部分刚性需求也会遭到误伤。相何捷就此表示,短期内市场最明显的表现将是大面积观望弥漫。

何捷认为,微观市场上,受政策影响最大的可能是那些中低端的住宅产品,因为这部分客群本身对银行的依赖性就很大,金融政策敏感度更强。相对而言,中高端产品受到的影响会相对较小,因为此前高端产品本身的平均首付率就达到5成左右,天正开发过的高端住宅天正湖滨的平均首付率达到了7成,用足贷款额度的客户所占比例不多。因此,以改善居住条件的自住型客户,受贷款政策影响不大。

而仅就南京各板块中,长久观望之下,房源供应量过大的板块,个别品牌、品质不过硬的楼盘,会出现较大震荡。

个别板块或将有两成的降幅
江苏苏广告有限公司董事长 经纶

“2008年的调控已把房价调整到相对合理的区间,只是遭遇了全球性经济危机,房地产业充当了经济支柱性地位,不小心让房价‘好风凭借力’。”

经纶坦言,本轮“国十条”调控政策出台的时间比较好:一方面刚好处在一年之初,另一方面经济大环境也比较较好。经过2009年牛市,开发商现金流比较充裕,短期内楼盘降低供应量观察政策后势的现象会大面积发生;而二套房首付5成、三套房停贷的政策也相当猛烈,投资型、居住性需求都遭到抑制。这种局面僵持下去,中短期内成交量下降、房价下跌的局面或将发生。

“而率先降价、降幅较大的区域,当以去年供应量过大、房价涨幅过高的板块为首,有两成降幅并不奇怪。”经纶进一步解释,这种降价或许不是表现在直接打折上,房价均价走势放缓,新楼盘降低预期理智开盘,也是降价的一种。

调控来了,是比品质的时候了
南京五矿地产副总经理史凌云

中央调控首次有“引导房价回到合理区间”的提法,但在史凌云看来,讨论价格的意义并不大。以卖报纸为例,当每个老百姓要买10份报纸时,每1份报纸都卖得出去;但当老百姓只买1份报纸时,此前的10份报纸中还总是会有1份会卖不掉。问题在于,卖得掉的那份报纸,不是因为从2块钱降到1块钱,而是因为报纸做得好,开发楼盘同样如此。

“国十条”调控之前,不管什么房子,哗哗被抢走,不讲品质;调控背景下,老百姓回归理

性后会仔细看楼盘品质,用材料用料如何,园林景观如何,户型设计是否讲究。因此,后势上,品质不好和品质优良的楼盘,在销售速度和销售价格上都会有所体现。

至少三成的楼盘会选择降价
麒麟山庄常务副总经理 厉心

“调控政策出台是好事,目的是挽救这个市场,否则市场疯狂下去,失败的会更加惨痛。”

厉心判断,成交量下降是正常的结果,事实上,目前很多楼盘的来访量已不及此前的一半,有效客户也在降低。这种状态持续一段时间后,楼盘的直接表现是部分观望,部分降价。

江北个别楼盘已开始降价。而从2005年开始,每一次市场调控,江北总是反应最明显。而南京各板块间的比价效应、连锁反应总是接连发生。板块内一家楼盘价格跳水,都会引起整个板块价格的震荡。“本轮调控甚猛,即便不是全部,至少30%的楼盘会降价,整体降幅也可能达到10%—15%。”

葛剑萍认为,今年的调控和近十年以来的调控没有本质区别,它只是一个应急措施,不是长远的政策改变。房地产涨得过高,需要刺一下泡沫,不然短期后果很严重,这么多企业的资金去搞房地产了。但是房地产长期停滞价格向下,导致房地产市场萧条,这是更不可以的,因为没有机制能对冲市场上这么多的货币,而且相应的钢铁、水泥、家电、家具这整条产业链会受到重大影响,进而影响就业,出现大量剩余劳动力而没有办法消化。

既然房地产如此重要,那么近期的出台的调控政策为什么会如此严厉,如此密集?因为近期经济有过热现象。等到经济增长过热过去了,很多开发区上马,货币出笼,到市场需要一个对冲机制时,房地产的调控可能会慢慢减弱。

葛剑萍对中国的房地产市场长期形势看涨,但他认为刚性需求、城市化是一个相对次要的原因,更重要的是房地产市场能呼应我们国家的货币政策。我们以前看房地产市场的基本思路是错的,不能只看房价升值和供需状况。当一个货币的发行没有足够限制时,我们就不能用供求关系去解释一个商品的涨跌了。”在他看来,现在老百姓对房子的需求,很大一部分并不是自住,而是保值。中国目前的金融投资渠道里面,房地产的确是一个真正能够对抗通胀的好工具。而作为投资品来说,那些房子地段好、物业高端,配套好的房子会越来越值钱。归根究底,中国的房地产市场是一个货币现象,不要从一些成熟市场的观念去看中国的房地产市场。”

针对现在人民币正面临巨大的升值压力的状况,葛剑萍认为,一旦人民币升值开始,作为资本品的房价也将开始上涨。“人民币升值之前,很多国外资金会渗透进来。这些钱进来干什么用?最大的去处就是择机进入股市和房地产,这两个市场是能够容纳大量资金的,而且进出相对实业快很多。在这种升值背景下,只要升值一旦开始,2005年~2007年的局势可能会重演。”

快报记者 葛九明 杨连双 孙洁

新政下,“中国式投资”寻求突围

“中国·南京高端物业解析暨私人理财报告会”热度飙升

调控当前,通胀当道,多年来持续大幅升值的房产投资陷入两难境地,多年积累的财富面临缩水风险。新形势下怎样才能实现财富保值增值?5月9日,现代快报主办的“中国·南京高端物业解析暨私人理财报告会”引发了众多高端人群的强烈共鸣,新形势下如何理财成为人们关注的焦点。

财富如何保值升值引发共鸣

4月28日,现代快报此次活动的第一期专题报道“中国式投资”刊登后,引起了广大读者的热烈反应与强烈共鸣,仅一天时间限量赠送的50张贵宾券就已有200多人报名。组委会已考虑增加贵宾券的赠送名额。

一位韩女士来电说,自己原来有三套别墅,前段时间卖掉了一套,新政出台后她不知道该怎么办,特别想知道手中的钱怎样投资才能保值升值,很想和专家及面临同样问题的人进行交流;汪先生是一名企业高管,曾经有过投资商铺的经历,

高端物业各大银行携手参展

与此同时,此次活动深受高端物业开发商和银行好评。多家开发商认为,新形势下高端物业将是财富保值升值的重要途径,市场发生波动的时候高端物业的抗跌性和稀缺价值将进一步凸显。银行界人士认为,新形势下此次活动非常及时,直指市场热点和人们的理财需求,房产与金融的结合在南京是一大创举,预祝此次活动能取得圆满成功。

“心怀世界,身在园”,御江金城大牌出街的那一刻起,很多人就被这种万子世界归一园的气势吸引了。记者也一直想探个究竟。

事实上,早在上个世纪90年代,五矿地产就在纽约、新加坡、香港以高档建筑享誉,在国内的两湖海、珠三角均有胜誉。御江金城,是五矿杀入南京的标杆之作。

5月中旬,御江金城首批房源将正式公布。坊间“单价将冲2.8万”传言四起。

【项目扫描】

项目地址:奥体梦都大街188号
产品规划:高层住宅6栋,小高层住宅1栋,联排别墅9栋。总建筑面积22.5万平米。
最新动态:5月中旬即将首批开盘,推出88平方米两房、140平方米三房、178—225平方米四房等高层住宅。

【亮点分析】
两园一江 产品可期

因为项目尚未公开。记者特别踩点楼盘周边环境以及采访相关业内人士,勾勒出了御江金城的大致情况——

亮点之一:项目紧邻滨江公园、绿博园,隔园俯瞰长江。“两园一

江”是项目的自然环境配套,可遇不可求。此外,项目内部也精心打造了绿锦园、绿境园、绿熙园等六大主题园林,绿植面积高达1.2万平方米。内有原生态居住园林,外有77公顷绿博园、2310亩滨江公园及一线长江,是该项目得天独厚的景观配套。

亮点之二:60年央企五矿地产品牌,世界500强企业排名331位,地产建筑在纽约、新加坡、香港、北京、珠海等城市均被称道。合作伙伴是全球最大的综合金融机构之一保德信金融集团。强强联手,产品可期。

亮点之三:高层建筑Art Deco风格,高档石材贴面,首层5米架空,竖线条暖色调打造高贵建筑品质。值得称道的是,户型设计很有特色。

此外,地铁1号线西沿线绿博园站,奥体中心、金陵图书馆、芝兰斋美术馆、中华东西河书店、华韵苏果等环伴左右。均为项目优势。

【踩盘三人行】
176平方米户型设计大气巧妙,转角飘窗,多阳台,多飘窗设计使房间全明,实际使用空间大,值得中高端人群做为第一居所。

——李小姐

想了解新政下的投资环境及未来走势;吴先生是一位商人,对个人财富的保值比较担忧,最近正在看高端物业,想选择一套合适的高端物业自住兼投资……

组委会登记的来电资料显示,大量的高端人士都受困于投资渠道狭窄,密切关注着新政后的市场走势,其中部分有投资高端物业的意向,还有人希望深入了解私人理财产品。此外,广大读者对著名财经评论家叶檀的专题演讲非常期待。

【特别提醒】

“中国·南京高端物业解析暨私人理财报告会”
时间:5月9日
地点:维景大酒店
嘉宾:著名财经评论家叶檀(报告会凭票入场,编辑部为有投资高端物业及私人理财产品需求的读者保留部分贵宾券。读者可拨打84783628、84783529、84783615登记报名,数量有限,送完为止)

“南京阳光地产联盟”发布首份踩盘报告
五矿·御江金城 江湖已有你的传说……

开发企业是否用心做产品,从产品规划、园林景观、建筑用材、户型设计等细节都可见一斑,尤其在施工现场更能见端倪。建议购房者开盘前实地考察,多研究开发商在细节处是否用心。

——杨连双《金楼市》记者

坊间盛传御江金城毛坯单价会卖到2.8万,此消息并非出自五矿。销售价格目前尚未最终确定,但五矿品牌一直是用心做产品,而非价格领跑者。

——张凯 五矿地产营销部副经理

【邀您点题】

现代快报“南京阳光地产联盟”成立于今年3·15,南京诸多品牌大牌签署了倡议书。在倡导关注下行业透明的前提下,我们更在思考如何服务广大读者,我们更在思考针对读者需求,专家建议,发布南京楼市春季踩盘报告。透明楼市,有一说一,是我们的主旨。

对本期踩盘报告你有什么想说的?你心仪哪些楼盘,希望《金楼市》帮你看看?欢迎你通过以下方式联系我们

阳光地产联盟预约看房热线
84783545 84783628
84783629 84783519
邮箱:kb-jls@163.com

快报记者 杨连双

》在下一说

2017,楼市未来的风险

房地产业已成为我国支柱产业,2009年已实现商品房销售额4.4万亿元,开发商由于房价上涨实现利润1.76万亿元,同期地方政府土地出让收入达到1.6万亿元,净利润0.96万亿元,两项利润达2.72万亿元。各因素表明,房地产市场的回暖甚至过热。作为最基本的民生产品,房地产在很大程度上已成为地方政府、开发商和公众最重要的投资工具之一。从投资者和房地产从业者的分析来看,城市化和经济增长大会支撑房价的上涨,他们热衷于房价上涨带来的投资利益;从政府层面来看,房价的继续上涨刺激房地产市场交易活跃,对土地财政和房地产的GDP拉动效应明显。房价持续上涨,带来了几大问题:一是引

起了公众不满;二是对其他产业和居民消费形成挤压,阻碍产业结构升级转型;三是培育出来的大量投机机构。鉴于此,政府必然要进行土地以收收入,进行“挤沫”调控。中央强调经济结构调整和转换经济增长方式,将投资依赖型经济转换到以居民消费为主导的经济上来,不让房地产的泡沫严重危及我国的银行体系。

目前国家针对房地产业的政策理性而明确:一是今年的政府工作报告提出了“满足人民群众的基本住房需求”的目标,但前提则是做出了“促进房地产市场平稳健康发展,要坚决遏制部分城市房价过快上涨势头”的定性,再次重复了“国十一条”所强调的“房价最好缓涨”的“稳定房价”的宗旨,避免楼市的大起大落;二是各级政府谨慎前行,既体现民意,又适应时势。经济变量V形发展态势不变,通过各种形式的住房供给遏制房价;三是金融杠杆发挥效用,3月央行开笼资金6000亿元,信贷增速下降带动货币增速降低,加上CPI回落,也降低了通胀预期;四是城市土地拍卖机制,物业税征收等新政配酿政策,都可以限制房价上涨速度;五是到2015年才是人口老龄化到达阶段,这几年对房产有较大的刚性需求,但依索罗斯先生25年一个金融危机的周期推算,1992年是股市等产业化起点,2017年是股市和房产2个泡沫的叠加点,这是未来的风险。

(张荣胜 南京市职教教研室)