

今年以来,全国多个城市房价的上涨超过了预期,楼市“失控”危险不断升级,购房者寄希望于政策的加码,给楼市“降温”。有业界人士表示,未来新一轮政策加码的可能性很大,但房价继续上涨的趋势短期内几乎无法改变。  
现代快报记者 胡海强

# 房价上涨还将持续一段时间

金专讯  
国庆特刊

2013/9/27  
星期五  
责编:张彦宁  
组版:唐龔  
美编:江佳媛  
现代快报  
B40

## 后国庆 楼市预测

### 房价难调政策加码可能性大

从世联地产集团研究中心的统计数据来看,楼市的持续火爆目前并没有下行趋势,在北京、广州等地,不少高端物业虽然受到“限售”和“限签”,但其真实价格已远超官方公布的数据。事实证明,2013年楼市调控的效果并不理想。

从目前的统计数据来看,全国70个大中城市房价一直处于上行状态中,因此不少业内人士认为,按照近期的态势,房价上涨势头还将持续一段时间,“不管是从供求关系、成本,还是货币政策、经济面分析,当前房价几乎没有下行空间。”但也有业内专家分析认为,房价、地价的上升已经不具备持续性,经济增速减缓背景下的房地产逆增长,难以保持持续性。

“虽然还有不确定因素,但楼市‘降温’已成定局。”东南大学教授黄安永分析认为,11月份或将是楼市的一个重要拐点,“从政策面分析,限购、限贷、限价等政策将持续,但强硬的新政策加码和新调控手段出台概率不大,政策不会放松,很可能从保障房和物业税方面入手,尤其是物业税试点如果出台,楼市降温将立竿见影。”

“从未来的发展趋势来看,新一轮政策加码的可能性很大,新一届政府已经开始了新的经济政策,对于房地产的政策,在第四季度会非常明朗。预计很可能进行限购升级,扩大房产税试点范围。”世联地产集团研究总监吴志辉表示。而华泰证券研究中心分析师秦白云也认为政策出现的几率很大,“毕竟现在没有找到很有效的方法来控制房价,而当前国内中心城市的房价上涨成了普遍现象,这已经不仅是经济问题。”



刚刚结束的南京秋季房交会上,有市民现场斗蟹,抗议高房价 现代快报记者 顾炜 摄

### 货币政策对楼市影响加剧

今年6月一度出现的“钱荒”给开发商提了个醒,货币政策和资本市场多变,要增加风险意识。

数据显示,截至目前全国主要城市土地成交的总额比2012年多了65%左右,资金流动性大大受限。与其形成鲜明对比的是新开工项目的井喷和流动资金的大量需求。以南京这样的二线城市为例,“金九银十”上市量预计达1.9万套,创限购以来新高,“预计2013年中国房地产总投资量会接近10万亿,如果把目前在建的项目全部建成,至少要30万亿。”吴志辉认为。浦发银行南京分行数据分析师许先生表示:“不仅龙头房企拿了很多的‘地王’,二线品牌开发商也疯狂增加土地储备,导致流动资金量大幅减少。而如今房地产融资成本不断上升,下半年如果没有货币流动性的支持,楼市肯定降温。”他强调,“目前房贷的收紧是一个信号,说明资金面只会紧不会松。”

“整体来看,货币政策的取向将在很大程度上左右楼市的发展。目前看来,接下来的房地产市场有极多不确定性,房价的过快上升和土地市场的过热并不具有持续性。”秦白云表示。

### 房企对策

#### 内外兼修,以不变应万变

看似不利的预期下,开发商如何应对?南京荣盛地产营销总监唐登洋认为:“合理定价、强化营销,产品回归消费品属性,是吸引购买者最好的手段。”

而对于货币流通性的问题,南京某央企负责人表示:“在开发策略上,采用快周转模式,资金回流速度快、使用效率高。不仅如此,目前可选的融资渠道比较充裕,股权融资、信托、私募等多元化融资模式可选择,目前公司也正在考虑与投资机构合作成立融资平台,针对项目进行专项融资进行大规模项目开发。”

“有条件的房企可以走向国门,向国外融资。”数据分析师许先生给出了这样别出心裁的建议。

“目前,南京楼市已是一个龙头房企垄断的楼市,前10位房企市场占有率超过50%。建议房企将开发的意义定位在树立品牌效应,打造全国化品牌形象上,内外兼修,自我完善,不必追求过多的项目数量和销售额。”资深研究员高峰表示。





**浦东大厦**  
PUDONG TOWER  
双地铁商圈 会赚钱的铂金公馆

## 聪明的买房者注意了!

如果符合以下现状,恭喜你,置业的良机来了

**现状一** 手中有些小钱,投资股票怕跌  
存银行赚利息低  
年收入高,投资理财可靠有“钱”省有道

**现状二** 缺少投资经验,没时间管理租房  
空望做安心房东  
海量房源租对人,省时省心市场轻松做房东

**现状三** 南京工作打拼,手中积蓄有限  
渴望扎根本地  
超低首付,低月供,轻松月供,轻松还贷

**现状四** 子女即将成家,急需养老分单  
期望留在主城  
70年产权,高品质水、电、气,超低生活成本

**现状五** 地铁沿线工作,习惯地铁便捷  
盼望生活便利  
3、11号线双地铁,1-4房置业,便捷又便利

**现状六** 年轻创业打拼,缺少办公地点  
希望办公居住一体化  
80-142平方米百变空间,工作休闲两不误

首开大捷,300余套珍藏房源荣耀加推  
70年产权铂金公馆 45-90m<sup>2</sup> 多变平层 90-142m<sup>2</sup> 魔幻复式 把握最后的赚钱良机

☎ 58866111 58845350

浦口区宁六路 1-1 号(原泰山新村转盘旁)