



核心报道

楼市聚焦

去年9.5万套

去年9万套

二手房卖得比新房还要火 在南京,这还是头一回!

→ 二手房

→ 新房

二手房交易量超过新房,这在“北上广”并不是新鲜事,但是去年南京第一次出现了这个现象。业内人士认为,这当中有偶然的因素,但也是城市化进程的必然。

现代快报记者 马乐乐

一提到楼市,人们纷纷会想到一个关键字:涨!百城房价数据显示,南京上月房价涨幅高居全国第六。可是,当初的承诺已经鲜有人提及:2013年初的“国五条”后,包括南京在内的全国各大城市相继制定并公布房价控制目标,然而南京房价的实际涨幅与调控目标相去甚远。按照“国五条”的规定,未完成目标的城市将被问责,不过谁来问责,如何问责,这是个问题。

现代快报记者 马乐乐

二手房比新房火 业内人士:偶然中的必然

网上房地产数据显示,去年南京新房成交量9万套,而二手房成交量却高达9.5万套,历史上二手房成交量首次超过新房。南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,新房建设交付后就会变成二手房,因此二手房数量只会越来越多,二手房交易量超过新房是迟早的事。在目前的一线城市中,二手房交易量是新房的两倍,南京的二手房交易量只会越来越大。

不过,去年二手房交易量超过新房,还有两个不容忽视的因素。有业内人士表示,国五条“20%个税”规定出台后,大量市

民恐慌性过户,其中相当多的是家庭成员内部的交易,例如父亲原本准备临终前再给儿子房子,但在2013年3月提前就过户给儿子。因此2013年的二手房市场透支了大量未来的交易。另外就是2011年楼市低迷,土地供应量不够,直接造成了2013年楼市供应量有限,新房市场的购买力仍然没有继续释放,否则新房成交量还会更大。“随着2013年和2014年南京土地供应量增大,预计未来两年新房成交量仍然不小,但之后二手房的交易量将彻底超越新房,这是城市化进程不可阻挡的趋势。”

今年6月底前有望出台不动产登记条例

不动产登记 会引发二手房“抛售潮”?

有消息称,国土部将在2014年6月底前出台《不动产登记条例》,目前正着手起草制定不动产登记统一登记的法律法规草案和相关规章草案,同时国土部还部署有关司局准备起草《不动产登记管理办法》,并编制相应技术标准。专家分析,此举意在消除“信息孤岛”,全面掌握房产信息,为房产税开征铺路,不动产登记制度可能会引发一轮房产抛售。

或集中“挤出”一批二手房

2013年年初,全国房地产信息联网曾成为“敏感”话题。其间,“房叔”、“房姐”等一批通过不正当手段获得多套住房的个人在网上被曝光,一批房源也集中被抛售。

这次政策出台,抛售潮会再次来临吗?山东大学房地产研究中心主任李铁岗说,房产税一旦开征,对多套房拥有者来说,三套房差不多是上限了,持有三套以上的房产将会缴纳高额税费,从性价比来说很不划算,将会有一批房子集中挤出,增加市场上二手房的房源供应。

“建立不动产登记制度,对违规持有多个套房的政府官员来说将产生震慑和制止作用。”李铁岗说,对这批人群释放出来的房产数量不能估计过高,因为对整个市场来说,这批房子只会占有相对不大的比例,市场上二手房的价格不会有大的波动。

房产登记将是法律义务

“不动产登记条例出台,房产税开征,未来房产登记可能会变

为一种公民的法律义务。”李铁岗认为,由于房产登记信息将被上升到一种法律的高度,个人拥有的不动产信息共享程度越来越高。

李铁岗说,建立不动产登记制度今后也会成为地方政府的义务和责任,可能会包括信息登记的强制要求、信息查询的限制条件等,应该是现有房产信息登记的规范化和制度化,未来房产信息的登记和查询等将越来越规范、越来越透明,信息共享程度越来越高,对整个房产市场的信息有一个准确的把握。

异地炒房不再是漏网之鱼

不动产登记,是否会抑制房价过快增长?SOHO中国董事长潘石屹在微博中写道:“这是好政策,如果今年实施,房价马上会跌。”

分析人士介绍说,不动产登记系统建立后,个人在各地限购政策中“逃过一劫”的异地炒房,不再是漏网之鱼。因为同一权属人名下在不同城市的房产可一并查询,异地购房的资金流向、程度、走势将可统一监控。

“今后,由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地等不动产登记职责,登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台‘四统一’,会有利于消除‘信息孤岛’,对未来信息管理、使用起到很好的作用。”李铁岗分析说,不动产登记将有助于摸清全国楼市状况,科学地调控房地产市场。

据齐鲁晚报

17.24% 南京上月房价涨幅全省第一 百城房价数据显示,泰州和常州房价同比下跌

上月江苏13市房价

(数据来源:百城房价指数)

	2013年12月份 新房均价	2012年12月份 新房均价	涨幅
南京	13842	11807	17.24%
徐州	6179	5588	10.58%
淮安	5225	4730	10.47%
宿迁	4979	4631	7.51%
镇江	6599	6191	6.59%
苏州	12705	11939	6.42%
连云港	5718	5425	5.4%
扬州	9426	8998	4.76%
南通	9461	9066	4.36%
无锡	8825	8581	2.84%
盐城	5688	5614	1.32%
泰州	6957	7015	-0.83%
常州	8059	8171	-1.37%

插图 李荣荣

南京房价狂飙: 把收入“甩开两条街”

中国指数研究院公布的百城房价统计数据显示,2013年12月份南京房价上涨幅度为17.24%。

去年3月底,南京市政府公布的房价控制目标是:新商品住宅价格涨幅,低于人均可支配收入实际增幅。按照统计部门的数据,南京2013年前三个季度的人均可支配收入增幅为9.6%,物价上涨幅度为2.3%,这样一来剔除了物价涨幅,前三季度的人均可支配收入实际增幅就是7.3%。虽然最后一个季度数据还没公布,但是基本可以确定的是,南京人的收入实际增幅远远没有跑赢房价。难怪有网友调侃,南京这房价是要把收入甩开两条街的涨法呀。

那么,江苏其他城市情况又如何呢?根据百城房价统计数据,12月份,只有南京、徐州和淮安出现了10%以上的房价涨幅,泰州和常州房价甚至还跌了0.83%和1.37%。

开发商坦言: 在南京当“爷”,到苏南当“孙”

一家大型房企南京公司副总,不但管南京项目,还负责苏南多个城市的旗下楼盘。“南京这儿是买房人找关系求我们买。但在常州、无锡那儿,是我们每周搞特价房求卖,特别是在常州,我们快要亏本卖房了,总之就是‘人艰不拆’啊!”他无奈地笑称,南京、苏南两地跑的时候,就感觉自己在“穿越”。

“其实2013年很多三、四线城市的房价是没怎么涨或者下跌的。”南京一家地产研究机构人士表示,2011年限购后很多房企去不限购的三、四线城市囤地,结果发现三、四线城市“消化不良”,只得重返一、二线城市。

控制目标“落空”,说好的问责呢?

“野蛮生长”的房价让人望而兴叹,而更让人心凉的是,暂时还找不到谁来担责。

2013年2月底,国务院出台的“国五条”要求:各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外)要制定并公布年度新建商品住房价格控制目标,建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

一直拖到3月底大限之前,被“国五条”点名城市才一个个公布房价控制目标,南京等多个城市的公布时间都是规定的最后一天:3月31日。而具体内容也形同“复读机”,大抵是“新商品住房价格涨幅不高于(或低于)居民人均可支配收入实际增幅”。

“南京的房价控制目标是一个变量,不能简单理解为不超过10%。”在去年公布房价控制目标时,南京市住建委相关人士曾经强调说。这意味着,包括南京在内的多个城市,2013年的房价控制目标到底是多少,要等2014年公布上一年经济数据时,才能确切知晓。

值得注意的是,尽管“国五条”中要求各地建立问责制度,但是谁来问责,怎么问责,都没有任何一个配套文件予以写明。在没有明文规定的情况下,要对全国至少十多个未完成目标的城市问责,很可能只能继续“烂尾”。

时间一晃已是新的一年,在2013年房价控制目标可以说落空的情况下,今年是否会继续出台,成为很多人关心的问题。

控房价是南京今年的重要工作内容之一,而国土部门已经表示今年的土地供应将从之前的400公顷增加到500公顷。

江苏省房地产协会房地产研究所所长李智认为,对2013年房价目标的问责程度,将会决定2014年是否会继续出台房价控制目标。“如果问责严厉,则2014年势必会继续出台;而如果法不责众或者轻轻带过,那么应该就不会再出台了,行政干预手段将被市场化手段取代。”