

# 南京二手房 一年涨了583元/m<sup>2</sup>

今年的二手房价格涨了多少?整体市场状况又如何?昨天南京我爱我家房产中介公司发布了今年的二手房年度报告,二手房交易均价由去年的4012元/平米上涨到今年的4595元/平米,上涨了583元/平米。

## 【房价】 一年涨了583元/平米

根据数据报告显示,2005年12月至2006年10月,南京二手房的交易量为4.4万套,交易均价为4595.57元/平方米。今年1-10月二手房房价一直呈上升态势。

据统计,二手房单价在6000-7000元、总价在30万-50万的房源成为市场交易主力。按照市场比例划分,二手房单价5000元-6000元的占13.8%,单价6000元-7000元的占37.1%;总价20万-40万的房源交易占32.9%,总价40万-60万的占38.4%。

## 【户型】 90平米成购房“分水岭”

二手房的面积、户型需求如何?统计显示,90平米以下的中小户型的二居室是市场主力军,成交比例在70%以上。同时,90平米以上的大户型需求也很旺盛,交易比例由去年的

18.18%上升到今年的25.42%。这部分购房者多为改善居住条件,卖旧房、购新房的二次置业者,这反映了二手房住宅梯级消费市场的90平米成为一道“分水岭”。

## 【区域】 江宁成交量排“老二”

买二手房是住主城还是住郊区?统计显示,南京的主城区二手房依然是个传统的热点区域,而远郊区县中:浦口区活跃度不足;江宁区比较“抢眼”,总成交量占13%,与白下区并列第二。

目前二手房市场中70%以上的购房者希望在江南八区内买房居住,导致河西、城东等地处城市核心区域内的二手房刚性需求旺盛。

## 【群体】 投资需求控制在10%以内

从二手房的购买群体来看,投资需求比例较低,基本保持在4%-10%之间,超

过90%的二手房交易属于自住性需求。而购房者中的高校毕业生、外地来宁人员数量增加,使得改善居住条件和外地来宁落户这两部分自住需求成为两大购房群体,占到总量的7成以上。

另外,因为教育资源的分布不均,市场供应较为紧缺的学区房受追捧现象突出;旧城改造的拆迁户也有一定的购房需求。

## 【供应】 热点区域供求比达1:2

今年二手房市场供求状况经历了从供大于求向供求基本平衡、局部热点区域供不应求的转变。市场的供求比从年初的3.7:1下降到现在的1:1左右,个别热点区域个别价格区间的供求比在1:2,供需矛盾较为突出。其中40万以下的房源吃紧,供求比在1:2左右,热点交易片区的河西、城东、江宁等供求比也在1:2左右。

## 【分析】

# 四大因素导致房价上涨

在宏观调控下,今年南京二手房一年均价还是涨了583元/平米,业内人士分析认为房价上涨有四个方面的原因。

原因一:主城区内的土地资源稀缺,造成了一手房供应量呈逐年下降,而二手房主要集中在主城区以及成

熟的社区配套设施使二手房关注度提高。

原因二:南京新区建设的加快及配套设施的完善、地铁一号线开通,一号南延线及二号线的开工等交通配套建设成为推动南京房价上涨的又一大因素。

原因三:宏观调控之后,大量房主将营业税和个税转

嫁给买方,提高了房价;同时,一些免税的房改房等,也趁势“水涨船高”提高房价。

原因四:去年因政策被抑制的购房需求,在今年得到了集中释放;同时,待售房源为回避税收转入租赁市场寻租,造成二手房买卖的供应减少,导致房价上涨。快报记者 尹晓波

## 【相关新闻】

# 金融专家尹中立称 房价可能在2008年出现拐点



未来房价涨还是跌?昨天来宁的中国社会科学院金融研究室副主任尹中立语出惊人,一口气说了影响未来房价9大因素,其中涨和跌的比是8:1。一个下跌的因素是人口结构变化,这可能使2008年房价出现“拐点”。

## 房价下跌仅有1个因素

“中国未来房价的走势和9个因素有关,互相抑制而又十分微妙。”在昨天南京举办的一房地产论坛上,尹中立作报告指出,他认为中国未来房价和住房制度改革、城市化进程、收入分配不公、汇率上升、银行改革、财税体制改革、外资进入洗钱以及人口结构变化有关,并且其中的前8个因素都对房价“助涨”,而人口结构变化的因素将是房价“助跌”的因素。

他解释说,从统计分析来看,30岁左右是购房的高峰期,而我国的计划生育政策刚好从1978年开始实施,在1960-1978年段出生的人口相继买房后,1978年后出生的人口减少将直接影响到购房需求,而这个“拐点”将出现在2008年前后,“当

然,房价涨跌的因素并不是说简单的8>1的关系,目前预测2008年房价是涨是跌仍为时过早”。

## 央行不止一次预警房价

从明年1月1日起,个人住房贷款利率下限将由贷款基准利率的9折扩大到8.5折。同时,央行近日预警房价下跌。

对此,尹中立认为,房贷利率优惠到8.5折,主要是针对老客户的,央行并不是想刺激新的商品房住房消费。而央行的预警房价下跌也不是第一次,在2002年8月份时,也曾预警过一次,预警的本义是控制房地产投资过热。在预警中,实际上央行针对的不仅仅是房价,因为央行的一个主要任务是“稳定币值和价格预警”。

不过,在尹中立看来,控制房地产投资的唯一途径就是“多盖房子”,政府多盖政策性住房、开发商多盖商品房,让投资者无利可图,而这个多盖是要满足“土地要在一定的供应情况下”的前提条件。

## 各大城市宜分区统计房价

今年1到10月份,南京商品房住宅均价较去年同期仅上涨了0.71%。对此,尹中立认为,单单将一个城市的所有商品房住宅均价作出统计是没有任何参考意义的。

他说,因为每个区域的房价上涨幅度不一样,像南京城中房价涨幅可能是10%以上,有的地区可能是没有增长,建议每个城市在统计房价增幅时,可分区域统计,这样才能满足老百姓的知情权。快报记者 尹晓波

## 昨日精彩问答

问:兰花科创(600123)每次问股评家都说是好股,中线持有,可它却落后大盘很多!请问该如何操作?

张达铨:煤炭股你不能期望它暴涨,但的确是好股,中线可以持有。

问:复星药业(600196)可以介入吗?

张谦:该股股价严重低估,可中线介入。

问:请问世茂股份(600823)能否持有?

高卫民:公司业绩下滑,近期量能释放过快,建议出货。

问:周五买了浙大网新(600797),后市该怎么操作?

吴青芸:机构倒是增仓不少,短期还有震荡,但公司基本面不是很好。

问:新股N网盛(002095),是持有还是卖掉?

周贵银:一般新股第一天上市价格最高,该股估值较高,建议先见好就收。

问:中国银行(601988)3.81元买进的?什么价位抛出比较合适?

张亚梁:建议你找机会出局,该股已经没太多短线机会。

问:东方通信(600776)4.63元买进的,后市该如何操作?

赵立强:可以跟着量能走。若后市成交放大、股价回升的话,可持有等待解套和获利;反之,收盘价跌破4元整数关口,宜止损。

更多精彩内容详见生活南京·股金在线 <http://www.lifananjing.com.cn> /股金在线频道

## 外汇汇率 华夏银行最新牌价

货币种类	现汇 买入价	现钞 买入价	现汇现钞 卖出价
美元	780.29	774.03	783.41
港币	100.4	99.6	100.81
欧元	1024.15	1002.32	1031.96
日元	6.6046	6.4638	6.6546
英镑	1527.42	1494.58	1538.45
瑞士法郎	640.97	627.59	646.37
新加坡元	504.88	494.37	509.25
瑞典克朗	113.04	110.7	114.04
加拿大元	672.67	658.63	678.34
澳大利亚元	607.34	594.1	612.13

代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌幅	成交量	中位价	代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌幅	成交量	中位价
600249	宝通科技	9.48	8.85	8.61	8.62	-0.02	27263	8.62									
600250	冠农股份	3.48	3.62	3.47	3.61	0.04	36172	0.06									
600251	冠农股份	8.34	8.78	8.18	8.39	-0.54	94128	0.05									
600252	冠农股份	3.48	3.62	3.47	3.61	0.04	36172	0.06									
600253	天方药业	3.35	3.51	3.35	3.5	0.15	69360	0.25									
600255	普利材料	8.76	9.15	8.75	9.1	0.34	18615	0.01									
600256	冠农股份	3.48	3.62	3.47	3.61	0.04	36172	0.06									
600257	冠农股份	3.13	3.15	3.09	3.11	-0.04	36839	0.03									
600258	SST上港	15.45	15.25	15.89	15.89	0.16	28268	0.16									
600260	冠农股份	2.03	2.09	1.97	2.07	-0.02	48950	0.13									
600261	冠农股份	7.24	7.3	7.13	7.26	0.55	50316	0.23									
600262	冠农股份	11.73	12.25	11.6	12.09	0.36	63364	0.05									
600263	冠农股份	8.8	8.85	8.56	8.79	-0.11	31862	0.05									
600264	冠农股份	7.25	7.29	6.99	7.09	-0.84	98290	0.09									
600265	冠农股份	4.5	4.71	4.64	4.71	0.01	41487	0.01									
600266	冠农股份	10.29	11.06	10.77	10.88	0.09	87698	0.09									
600267	冠农股份	5.41	5.49	5.36	5.43	0.37	37221	0.082									
600268	冠农股份	8.86	8.85	8.61	8.62	-0.02	29024	0.16									
600269	冠农股份	8.84	9.05	8.77	8.98	0.14	96176	0.35									
600270	冠农股份	8.05	8.09	7.96	8.0	-0.37	91729	0.28									
600271	冠农股份	3.83	3.85	3.74	3.83	0.09	24327	0.06									
600272	SST开开	4.56	4.66	4.56	4.6	0.22	11604	-0.089									
600273	冠农股份	3.48	3.49	3.48	3.49	0.01	12882	0.06									
600275	冠农股份	3.08	3.13	3.04	3.11	0.65	55505	0.05									
600276	冠农股份	27.6	28.6	27.33	27.7	0.36	7370	0.422									
600277	冠农股份	5.42	5.42	5.38	5.42	0.12	12882	0.06									
600278	冠农股份	4.42	4.48	4.38	4.41	0.68	33623	0.34									
600279	冠农股份	5.06	5.15	4.96	5.09	1.6	23445	0.083									
600280	冠农股份	9.19	9.19	9.19	9.19	0.00	1012	0.00									
600281	冠农股份	2.87	2.92	2.84	2.88	0.35	36070	0.05									
600282	冠农股份	3.81	3.85	3.77	3.8	0.0	34974	0.14									
600283	冠农股份	9.19	9.19	9.19	9.19	0.00	1012	0.00									
600284	冠农股份	5.4	5.4	5.25	5.27	-0.57	26088	0.164									
600285	冠农股份	5.5	5.51	5.44	5.49	0	5807	0.07									
600287	冠农股份	2.56	2.57	2.57	2.57	0	43097	0.037									
600288	冠农股份	4.29	4.36	4.28	4.32	0.07	31051	0.05									
600289	冠农股份	15.9	16.28	15.71	16.27	0.71	28103	0.13									
600290	冠农股份	15.9	16.28	15.71	16.27	0.71	28103	0.13									
600291	冠农股份	6.58	6.68	6.49	6.53	-1.06	18805	0.07									
600292	冠农股份	3.87	3.81	3.86	3.81	1.31	24827	0.14									
600293	冠农股份	2.57	2.63	2.54	2.6	1.17	39183	0.0022									
600294	冠农股份	4.58	4.67	4.56	4.63	0	34213	0.08									
600295	冠农股份	6.49	6.53	6.41	6.47	-0.31	19332	0.06									
600296	冠农股份	16.21	18.91	18.2	18.42	2.28	22038	0.2997									
600298	冠农股份	17.9	18.8	17.7	17.7	-0.22	27039	0.21									
600300	冠农股份	4.03	4.17	4.05	4.09	-0.49	119084	0.0955									
600301	冠农股份	4.11	4.16	4.06	4.1	0.04	83147	0.25									
600302	冠农股份	5.13	5.24	5.1	5.19	0.97	42632	0.0976									
600303	冠农股份	8.3	8.3	7.94	7.96	-2.93	76076	0.35									
600305	冠农股份	9.45	9.61	9.33	9.45	2.03	17759	0.16									
600306	冠农股份	4.11	4.14	3.88	4.05	-1.46	24672	0.03									
600307	冠农股份	4.26	4.31	4.23	4.33	1.42	112596	0.23									
600308	冠农股份	10.51	11.04	10.2	10.4	0.96	294956	0.38									
600309	冠农股份	21.88	23.5	21.78	22.63	3.9	62023	0.27									
600310	冠农股份	9.42	9.87	9.35	9.73	4.38	37462	0.24									
600311	冠农股份	4.11	4.16	4.06	4.1	0.12	81471	0.25									
600312	冠农股份	13.9	14.18	13.85	14	1.45	39450	0.14									
600313	冠农股份	3.44	3.42	3.33	3.4	-0.29	15352	0.071									
600315	冠农股份	19.17	20	18.9	19.87	3.6	10539	0.31									
600316	冠农股份	21.3	22.1	21.25	21.82	2.35	41060	0.16									
600317	冠农股份	9.19	9.19	9.19	9.19	0.00	15359	0.01									
600318	冠农股份	5.3	5.38	5.2	5.37	0.37	11218	0.013									
600319	冠农股份	5.11	5.15	5.06	5.12	0.2	16332	0.045									
600320	冠农股份	6.45	6.45	6.36	6.41	0.82	20171	0.02									
600321	冠农股份	4.55	4.6	4.49	4.59	0.11	24238	0.09									
600322	冠农股份	5.69	6.25	5.68	6.22	8.74	25426	0.226									
600323	冠农股份	8.45	8.36	8.49	8.37	-0.08	10172	0.02									
600325	冠农股份	19.28	19.68	19.02	19.37	0.68	24274	0.27									
600326	冠农股份	7.41	7.96	7.51	7.51	1.35	107862	0.0367									
600327	冠农股份	8.8	8.87	8.8	8.87	0.07	10172	0.02									
600328	冠农股份	4.21	4.25	4.18	4.22	0.48	27036	0.05									
600329	冠农股份	3.28	3.34	3.27	3.31	0.01	20297	0.13									
600330	冠农股份	5.86	5.97	5.84	5.92	1.2	63147	0.12									
600331	冠农股份	15.45	16.19	15.38	15.91	3.65	90342	0.5311									
600332	冠农股份	7.8	7.8	7.61	7.67	-1.03	6732	0.148									
600333	冠农股份	4.48	4.62	4.4	4.52	0.05	60067	0.00									
600335	冠农股份	3.36	3.36	3.26	3.31	-1.79	27899	0.01									
600337	冠农股份	9	9.75	9	9.51	4.51	30805	0.08									
600338	冠农股份	4.23	4.23	4.13	4.16	-0.72	5160	0.11									
600339	冠农股份	4.12	4.15	4.08	4.1	0.04	33261	0.014									
600340	冠农股份	3.31	3.31	3.24	3.28	-1.2	23503	-0.022									
600343	冠农股份	8.31	8.55	8.16	8.55	2.89	44861	0.0786									
600345	冠农股份	7.38	7.38	7.29	7.3	0.04	30923	0.05									
600346	冠农股份	4.39	4.48	4.34	4.45	1.14	16027	0.02									
600348	冠农股份	13.27	13.55	13.46	13.58	0.61	12916	0.03									
600350	冠农股份	4.39	4.51	4.42	4.45	0.68	129016	0.133									
600351	冠农股份	4.64	4.64	4.5	4.58	-1.51	16183	0.07									
600352	冠农股份	3.28	3.34	3.27	3.31	0.01	15359	0.01									
600353	冠农股份	4.84	4.94	4.74	4.84	-0.21	19616	0.03									
600354	冠农股份	5.85	5.85	5.63	5.72												