

淘房周刊 Estate

调控风声再起,观望气氛又浓

二手房市场“银四”基本没戏

商品房市场宏观调控风声再起,对二手房市场的走势也产生了很大的影响。4月中旬,南京二手房挂牌量有所增长,但二手房挂牌均价出现回调,与上月相比低了0.56%。虽然降幅不大,但是随之而来的一股浓厚的观望气氛正在形成。

【行情播报】

4月上旬全市二手房成交达到1194套,江南八区为717套,其中江宁区118套、浦口区144套、六合区215套。虽然截至记者发稿时中旬成交的最终数据尚未统计出,但是种种迹象表明中旬成交量基本与上月齐平,相比3月份会有所下降。

个人挂牌量增长不明显

据365地产家居网统计,4月中旬,南京市个人二手房挂牌量为6221套,相比上月增长5.10%,出现小幅增长。各区中旬挂牌量的具体情况为:玄武区669套,白下区946套,秦淮区453套,建邺区590套,鼓楼区859套,雨花台区212套,下关区466套,栖霞区514套,江宁区985套,浦口区406套。白下区上月曾略有下降,但中旬反弹迅速,已经超越鼓楼区。另外,栖霞区和浦口区中旬挂牌量也明显呈增长态势;下关区、六合区中旬挂牌量略有下降。目前挂牌量前三名为江宁区、白下区和鼓楼区。

市场均价出现小幅下探

在二手房价格方面,中旬仍在正常幅度内波动。据365地产家居网统计,4月中旬全市二手房个人挂牌均价为7407元/平方米,比上月低0.56%。各区目前挂牌价格情况为:玄武区9278元/平方米,白下区9552元/平方米,秦淮区

9211元/平方米,建邺区9237元/平方米,鼓楼区10478元/平方米,雨花台区6757元/平方米,下关区7762元/平方米,栖霞区6895元/平方米,江宁区6052元/平方米,浦口区4501元/平方米,六合区3483元/平方米。

中旬白下区的挂牌均价略有降低,降幅为2.61%,主要原因是区域内非主城区房源挂牌量逐渐增多,带动了挂牌均价的下降。

江宁区挂牌均价每平方米降低近60元,为6052元/平方米。

江宁区目前供应量充足,但岔路口等板块的二手房均价相比商品房仍处于“倒挂”的状态,这让购房者仍不得不在商品房与二手房之间反复权衡。

【市场观瞻】

一股观望气氛又在形成

就4月中旬的二手房成交情况,记者采访了不同中介,得到的信息都是“情况不佳”。

“目前市场整体情况肯定不会像前两年那样火爆和疯狂,从目前的成交情况看,还是稳中有进的。各家中介的情况都比较接近,半个月下来,现在在很欲购的购房者正处于观望阶段。上周的房展会使不少市民再一次开始关注新房市场,这对二手房市场来说多少会有一些冲击。”

满堂红置业的王珏分析认为,作为中介最怕的其实不是楼市房价的涨和跌,而是市民的观望态度。

面对近期不少房主频频主动要求降低报价的举动,王珏认为要分不同情况来看待:有些房主之前的期望值过高,再加上最近媒体连连爆出全国各大中城市房价有所回落,所以对南京一些购房者来说,他们的心理价位也受到影响下滑,然后主动降价。还有一些情况,比如有的人急于套现等。

难说观望情绪持续多久

墨子不动产的王小军用“观望气氛比较浓”来形容近期的市场,“来看房的人有增无减,但真正成交的客户却不是那么多,大家都在观望。”

另外一位不愿透露姓名的业内人士表示,近期一手房市场调控风声再起,加上开发商资金链紧张,关于哪家开发商会先倒闭的问题正在热烈讨论中,这些热点事件的出现对于近期的市场影响还是颇大的,因为开发商的新盘要是降价了,二手房怎么办?显然如果一手房出现降价,二手房肯定也撑不了多久。目前市场的焦点是新一轮的调控究竟来不来,又会怎么来,政策面的变量让更多人开始观望,这些都导致4月份的市场比3月份差了不少。该人士预计,观望的情绪还会持续多久目前很难说,不过从4月份上中旬的市场表现来看,所谓的“金三”也许算是来过,但是银四基本没希望了。

问:拉萨路小学的学区近期有变动吗?价格行情如何?

答:目前的学区为:怡景花园、广州路(159-215号,192-298号)、牌楼巷、汉中路(140-280号)、永庆村、拉萨路、百步坡、北校尉营、峨嵋岭。这一带学区房价在12000元/平方米左右,较去年4月份10000-11000元/平方米相比,涨幅约14.3%。这一带房子建筑年代基本上在上世纪八九十年代,房子大多比较老、房型稍差些。金鹏大厦价格在11000元/平方米左右,属于商住两用楼,但具有不确定因素。由于拉萨路小学2007年小升初南外的录取率排全市第一,因此该小学学区房价价格上涨高于同片区的非学区房以及同片区其他名校学区房。

问:看中一套匡芦新村的力学学区房,房主报价1.5万元/平方米,请问这个价格合理吗?

答:力学附近的学区房价基本靠近南京师范大学、河海大学等高校,生活配套齐全。房价在14000元/平方米左右,去年房价在13000-14000元/平方米左右,涨幅不明显。而这一带的普通非学区房价约在11000元/平方米左右,较去年9000元/平方米涨幅约22.2%。有部分房源因楼层和装修等情况的制约,价格则要稍低。如此看来,你看中的这套房子,房主报价偏高。本期主持 费婕 咨询电话 84783628

U&ME 你其他房产 专业代理、收购市区套房 电话:13770685848 别墅门面出租 1.5万/月 66855699 聘房产经纪人,无经验可培训底薪+提成+奖金 13813819530 资质证号:000753 现金求购江宁房产 100套一次性付款 电话:13621589063