

发生了什么,改变了什么,影响了什么……

2008年中南京楼市新闻大盘点

政策篇

高档房标准提高

时间:1月
回放:市房管局正式对外公布了调整后的高档房标准,其中江南八区由原来的8690元/平方米调至9900元/平方米,江宁区由5100元/平方米上调至6000元/平方米,江北片区由3700元/平方米上调至4900元/平方米。而容积率和建筑面积标准仍按原标准执行。标准调整后,满足新标准的房屋将享受总价2%的契税优惠。

点评:房价不断上涨与高档房标准的按兵不动形成了强烈反差,在千呼万唤之中得到提高,购房人压力大为缓解,作为2008年第一剂楼市强心剂。不过现在回头看看,这对于市场的拉动并不明显,根本原因还是房价太高了。

公积金门槛大降

时间:2月
回放:南京市公积金管理中心传来开年利好,公积金门槛大降,按照住房公积金贷款规定要求,各住房公积金贷款承办银行应于10个工作

日内放款到位。除别墅和联排别墅外,所有正常的楼盘都可以办理公积金贷款。

点评:2007年楼市飞黄腾达之时,公积金政策不断趋紧,万元以上不贷款,豪宅不予贷款等规定在短期内影响了楼市,也挡住了部分投资者的脚步。可是当市场发生变化后,放宽的政策并没有挡住渐行渐近的观望氛围。

物业维修金调整

时间:4月
回放:据规定,凡配备电梯的房屋,购房人按所购房屋建筑面积每平方米120元标准交存(经适房按每平方米90元交存);未配备电梯的房屋购房人按所购房屋建筑面积每平方米75元标准交存(经适房按每平方米50元交存)。

点评:政策的放松在2008年上半年有如“开闸放水”,就连意料之外的物业维修资金也调整了。虽然从多个角度来看购房成本已大大降低,但是对于重压下的楼市撬动力却又十分有限。

土地篇

土地多以底价成交

时间:6月
回放:据统计,今年1-6月,南京共有31幅地块公开拍卖,其中底价成交24幅,流标3幅,仅有4幅地块溢价。

点评:楼市的走低已不断冲击着上半年的土地市场,2007年的争抢拼杀在2008年难觅踪影,政府推地速度慢了,量小了,成交缩水了,来自开发商和购房人的双重观望气氛笼罩楼市,之前谁也没有想到。

河西土地首次流标

时间:6月
回放:6月25日下午,过去必须经过几十轮拼杀也未必能拿到的河西地块第一次流标了。这幅地块北至友谊路,南至规划道路,东至五星河,西至滨江大道。作为河西南部启动的首幅地块,这一地块的流拍让业内人士唏嘘不已。

点评:河西板块被认为是除城中板块之外最坚挺最抗跌的板块,但是事实证明河西不是颠扑不破的真理,在中部地区开发接近尾声之后,南部地区的启动显然生不逢时,区域不成熟地价偏高成为遭遇开发商冷眼的根本原因。

事件篇

河西一楼盘降10万元

时间:1月
回放:位于集庆门大街的云河湾推出一批酒店式公寓,面积在42~60平方米,均价1.3万元/平米,其中朝北的房子直接可以便宜10万元一套,目前还剩3套,但其他朝向好的房子不会这么便宜。

点评:谁说房价永远不会降?降价在2008年已见怪不怪了。虽然在年初多数楼盘还抱着观望的态度,但是已经有大胆出货者开始试水,云河湾酒店式公寓就是其一,借着特价房吸引眼球或许也是不错的办法。

江北“一口价”4088元/m²

时间:4月
回放:继旭日上城对300多套房源推出4500元/平米的“一口价”后,苏宁地产旗下的桥北三家楼盘又紧随其后。其中天润城楼盘对350套房源“一口价”定为4088元/平米,比之前要便宜600元/平米左右,特价房源总共有350套。

点评:“春江水暖鸭先知”,有业内人士以此形容江北楼市对于市场变动的反应。盘子大,价格低,配套慢让江北在每次调控风浪中经受洗礼,毕竟在这么多大盘压境的江北,跑量才是上策。

退房潮正愈演愈烈

时间:5月
回放:开发商正为不断涌至的退房请求而发愁:5月初,南京江宁某楼盘推出房源,开盘时有几十位客户当场交了定金。不过一周后,陆续有客户放弃了认购,随后就有人托了几层关系想拿回定金。“去年是托关系来留个房号,买套房子,今年全反过来了”,与去年市场相比,该楼盘主管销售的负责人不胜感慨。实际上,面临购房者退房请求的开发商不在少数,但迫于销售量不足导致的巨大回款压力,大多数开发商并不愿意轻易放手。

点评:市场低迷已是不争的事实,不光是没人买房,没人去售楼,更糟糕的是买了房又不想退,这几乎让开发商找不着北,市场信心被严重打击。

精装修回归毛坯房

时间:6月
回放:以精装修的名义卖高价,这已成为业内公开的秘密了。近期开始逆势而行,河西一家新盘3月开发商对外宣称所有房源均为精装修交付,但近期全部改成了毛坯房;下关一家原准备做精装修的高档楼盘低调开盘,但两栋高层住宅最终仍是毛坯交付,只有一栋小户型是精装修,城中某挑

高小户型楼盘目前精装修均价为1.8万元/平方米,但也可以选择精装修,毛坯房1.6万元/平方米。

点评:打折不在少数,跳水不是奇迹,上半年楼市不平静,精装修本来是作为开发商提高利润的又一潜规则,可是大势不妙,为了卖房促销,连潜规则也不得不放弃了,精装修回归毛坯房本质上也是一次变相降价。

上半年成交“缩水”一半

时间:6月
回放:网上房地产数据显示,今年前6个月南京共成交商品住房2.3万多套,平均每天成交130套左右。而去年一年南京共成交商品住房9.46万套,日均成交260套左右。今年成交“缩水”一半多。目前各片区的楼盘销售压力都加剧,尤以江北为最。目前,江北领取商品房预售许可证的楼盘,可售的房源还有1.4万套以上,占到了总可售房源的1/3强。

点评:无论开发商怎么折腾,上半年卖房数量跌的数据已证明了一切,开发商希望房子多卖一点,购房人希望房价再降一点,双方的博弈仍在继续,这是继2005年以来的第二次,此轮博弈谁能胜出,目前尚无定论。

快报记者 费婕

热销是硬道理!
天润城7月5日团购热销122套
首付仅6.7万 轻松购两房

多条公交线路即将开通、8月底苏果超市开业、天润城小学9月1日即将开学、苏宁百货目前正在招商中……交通利好纷呈,配套不断完善,天润城为您打造幸福生活!

苏宁地产
苏宁·天润城
 SUNINGDICHAN TIANRUNCHENG

025 Hotline 58579999 · 58491111

★中国 总部地址: 高第街100号 05年、07年CIMA中国区中国名酒等 苏宁零售, 华东总店: 100000000011, 苏宁山港制苏宁零售中心
 ★和利邻里人, 集团式服务, 贴心人, 贴心服务
 ★无锡二号线, 十号线, 地铁, 地铁二号线, 苏宁村, 苏宁村, 苏宁村

销售热线: 南京市大桥北路77号 苏宁地产 苏宁地产 苏宁地产
 苏宁地产 苏宁地产 苏宁地产
 苏宁地产 苏宁地产 苏宁地产

苏宁环球股份有限公司(深A00718)
 苏宁环球股份有限公司(深A00718)

江苏苏宁地产有限公司(深A00718)
 江苏苏宁地产有限公司(深A00718)

江苏苏宁地产有限公司(深A00718)
 江苏苏宁地产有限公司(深A00718)

江苏苏宁地产有限公司(深A00718)
 江苏苏宁地产有限公司(深A00718)