

半年卖的房子赶上去年一年

成交量4万套令人咋舌,下半年房价怎么走令人关注

“今年半年卖的房子,赶上去年一年了!”南京楼市上半年的成交量,让业内人士“直吐舌头”。数据显示,今年1~6月份,南京市商品住房成交量超过4万套,较去年同期增长6成多,房价也随之逐月攀高。在目前需求不减的状况下,多数开发商选择涨价,那么房价下半年会延续涨势吗?

今年上半年4万套,去年全年4.2万套

官方网站“南京网上房地产”数据显示,今年1~6月份,南京市商品住房成交40225套,成交总面积达到437.4万平方米,套均面积108.7平方米,日均成交221套;目前可售商品住房房源为31799套,较年初减少了2万多套。相比去年上半年的商品住房成交量24627套,今年6个月多卖了15598套,涨幅高达63.3%。

从板块来看,上半年商品住房成交量超过1万套

的区域为江宁和浦口,分别为10396套和10677套,两大板块占据了南京楼市成交量的“半壁江山”。而各个板块可售房源普遍集中在1000~3000套之间,可售房源最多的为浦口区8108套,而年初这个数字是1.4万套。

“去年一年南京才卖了4.2万多套商品住房,今年半年就超过了4万套。”相关人士说,在年初恐怕没几个人想到楼市会如此“疯狂”。

开盘量少 优惠收缩

一家民间机构的统计

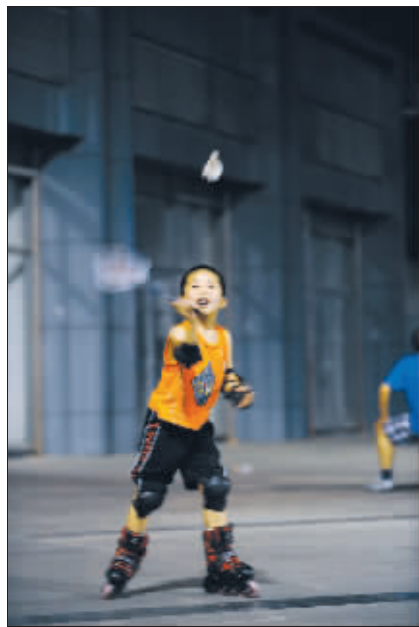
显示,今年以来,商品住房存量得到了极大的“消化”,从今年1月份的564.6万平方米,到6月初的361.9万平方米,5个多月时间,“消化”了200多万平方米的存量房源,而新增(新上市)的220多万平方米的商品住房也同时得以“消化”。

“这个消化过程是相当恐怖的。”搜狐南京焦点房地产网相关人士表示,这一方面将导致开发商不断增加心理预期、提升房价;另一方面,由于销售过快,开发商的推房速度“有点赶不上来”,房源不足将导致楼

市房源短期紧缺,又助推房价上扬。

有数据显示,7月份南京市仅有22个楼盘表示推出新房源,与前几个月相比,月度的开盘的楼盘数量明显减少,今年3、4、5月份,每月的楼盘上市数量都在三四十家。

城东和河西的两家楼盘表示,今年的销售任务已在上半年完成了,“剩下的房子就不急着推了,等到10月份再说。”部分开发商表示了“遗憾”:都想赶着这一波房价上涨时推房“多挖一勺”,但是受建设周期的影响,开盘要等到年底。



“打进奥运会”

6月28日晚,丹凤街边的市民广场上,一名孩子穿着旱冰鞋打羽毛球。这绝活可不是好练的,看他一次次接球失败,又一次次重新来过,周围人劝他歇歇。也有人鼓励他:“好好练,这个项目说不定能进下届奥运会呢。”

快报记者 路军 摄

房价怎么走

合理定价成“空谈” 专家看法有点一边倒:涨

今年4月,南京市房产部门牵头,14家房地产开发企业作出三项承诺,其中一条是“坚持合理定价,不频繁调整房价”。事与愿违,4月份以来,在楼市需求的爆发“刺激”下,各家楼盘却是玩了命似的疯涨房价。而记者采访发现,业内专家对于南京市下半年的房价走势几乎一边倒地“看涨”。

民间机构:

上半年涨了近10%

官方发布的统计说,今年3、4、5三个月,南京总体房价环比分别上涨了0.4%、0.2%和0.6%,累计升幅达到1.2%。但是,根据易居南京研究机构的统计,5月南京的商品住宅成交均价(含高淳、溧水)为6572元/㎡,较今年年初5999元/㎡左右的均价上涨了9.55%。

相关人士说,从今年年初到6月份,南京市商品住房均价上涨肯定在10%左右,某些楼盘的涨幅甚至达到或超过20%,比如城南某楼盘,年初均价在1.1万~1.2万/㎡,而目前的均价已经在1.4万~1.5万/㎡,上涨幅度超过了25%。

开发商:

开盘价不断“标高”

除了上半年一些老楼

盘不断涨价之外,一些新开楼盘和老盘新开的房价“标高”现象也愈演愈烈,其涨幅惊人。

河西的融侨中央花园,年初房价还在8500~8700元/㎡之间,目前售价已在9800元/㎡,开始了“奔万”的步伐;新江东板块的万达广场,住宅类的单价在9500元/㎡左右,而近期即将开盘的200多套房源号称均价将在1.1万~1.2万元/㎡;位于龙江的新盘银城聚锦园,之前预计的开盘价是1.3万元/㎡左右,日前有消息称将开到1.6万元/㎡左右;新街口的长江路九号,二期项目一再推迟开盘日期,此前传说的价格是2万元/㎡,而记者从售楼处了解到的是2.3万~2.7万元/㎡。

今年4月底,365地产家居网曾统计公布了66家在售楼盘房价的涨跌情况,其中有36家楼盘的售价都在涨价行列,6月份以来,南京80%的在售楼盘取消和收缩了购房优惠。

业内专家:

下半年房价还要涨!

记者采访发现,多数业内人士均持房价“看涨说”,甚至有几名业内人士笑着说“这个问题还用问,

肯定涨啊!”

说法一:九月份房价“企稳”

365地产家居网常务副总经理邢炜认为,“下半年房价下跌的可能性几乎没有”,他的理由主要有二:其一,国内经济对通货膨胀的万达广场,住宅类的单价在9500元/㎡左右,而近期即将开盘的200多套房源号称均价将在1.1万~1.2万元/㎡;位于龙江的新盘银城聚锦园,之前预计的开盘价是1.3万元/㎡左右,日前有消息称将开到1.6万元/㎡左右;新街口的长江路九号,二期项目一再推迟开盘日期,此前传说的价格是2万元/㎡,而记者从售楼处了解到的是2.3万~2.7万元/㎡。

邢炜说,南京第三季度的商品住房供应量稍显“青黄不接”,这将导致房价继续上涨,到了九月份房价可能开始企稳。

说法二:开发商买地、老百姓买房!

“下半年的南京楼市,依然会保持一个量价齐升的态势。”南京工业大学房地产系博士、天诚不动产研究所副所长吴翔华说,回头来看,今年一季度南京楼市是恢复性的,二季度是爆发性的,到了三季度是“稳中有升”。

他说,因为政府部门对房地产的利好政策没有停止,现在看不出房价要跌的迹象,如果没有政策抑制房地产,房价还是要上涨的,到年底时才会有所调整。加上对通胀的一个预期,下半年将陷入一个“开发商买地、老百姓买房”的“怪圈”。

说法三:涨速会放缓

但是,也有部分业内人士对房价“继续上涨说”有所担忧。

南京苏鼎房地产研究所所长宋坚认为,房价会上涨,热销的局面会保持,但速度肯定会放慢,因为再大涨的话,势必对投资型需求有所抑制。

“近几个月的成交回暖、投资者回潮,并不代表投资环境开始好转。”南京中原地产研究中心总监张君坚持认为,今年上半年的楼市火爆是在“政策利好、房价回归理性、刚性需求爆发等一系列因素综合作用的结果”,而导致市场低迷的根本因素没有得到解决,世界范围内的金融危机依然在延续,中国经济依然处于下行通道,“这些不利因素最终必将影响到楼市,潜在的威胁因素没有消除,不排除未来楼市下行的可能。”

更有楼市专家指出,楼市的刚性需求对房价因素非常敏感,现在的房价已经是南京历史房价的最高点,老百姓收入涨了多少钱?因此,现在的房价是严重透支的,再想上涨,肯定要抑制需求释放,对于房价上涨的判断,未免太过于乐观。

快报记者 尹晓波

妈妈:复合的日子 天天是折磨 女儿:你们再离婚 我就不回国

律师称,女儿出发点不错,错在干涉母亲婚姻

为了女儿,王大妈两年前和前夫复婚了。不过,重新牵手的日子并不美妙,“我们实在处不来。我跟他相处的每一天,都是一种折磨。”她虽然有再次离婚的强烈愿望,但却下不了决心,“女儿说了,如果不跟她爸爸在一起,她就不再回国,以后也不会赡养我。我该怎么办?”

求助:每一天都是折磨

“这种日子,我一天也过不下去了!”昨天下午两点,安品街社区刚开门,王大妈便抹着眼泪上门求助——她要离婚。

这不是她第一次上门求助,对她的处境,社区了如指掌,也深表同情。王大妈比前夫小9岁,两人并无爱情,是父母之命硬将她许配给李某的。李某脾气火爆,总为一些鸡毛蒜皮的事跟她吵架。一吵架,李某就把锅碗瓢盆往外扔。有一次,雨下得哗哗的,他竟把被子丢到门外。

女儿小琴8岁时,王大妈离婚了。此后,多次有人给她介绍对象,但她愣是没有再嫁,就怕女儿在新家庭受欺负。这些年来,她一个人咬紧牙关,抚养女儿。

在企业上班几十年里,她从不跟同事们一起吃饭,因为她的饭盒内,不是萝卜干就是咸菜。她把从牙缝内省下的钱,都砸在了女儿身上,让女儿享受良好的教育。小琴从小成绩优异,大学毕业,出国留学,后来在国外结了婚,并定居加拿大。

2007年,小琴回国探亲时,向妈妈提了一个要求,希望她复婚。这下难倒了王大妈,但小琴却苦苦相劝。最终,她依了女儿,办理了复婚手续,和李某又生活在一个屋檐下。20多年过去了,李某脾气丝毫未改,性格也变古怪起来。他喜欢收集垃圾,报纸堆了几麻包,已经发霉了,他却不准扔不许卖,说要等女儿回国之后看。此外,他还喜欢找茬,动辄怀疑王大妈要害他。两年下来,王大妈身心备受折磨。

女儿的话让她左右为难

去年,社区乘小琴回国探亲

时,与她做了一次沟通。那一次,小琴说出了心里话。

她告诉社区主任,父母离异,在她幼小的心灵中留下深刻的阴影。无论妈妈对她多好,始终无法取代父爱。此外,在她心目中,无论李某脾气有多坏,她内心无比牵挂这个父亲。5年前,父亲中风之后,她更加忧心。

“他们再没感情,也生活那么多年,何况还有我这么个女儿。”小琴希望父母复婚,这样,父亲有人照顾了,她回国看望父母也更方便了,“有机会,我还想把他们一起接到加拿大去。”

为了让孩子在国外放心,王大妈只好咬牙挺了下来。不过,两年下来,她的白发骤增,人也憔悴了很多。

社区正在劝王大妈,李某赶来了,进门就指着王大妈嚷嚷:“这个女人太毒,虐待我,打我嘴巴子……”王大妈一听,气得浑身发抖,半晌才镇定下来,更加坚定了自己的决心,说:“这个婚,我离定了。”

“父母照顾子女,已经牺牲了大半辈子,有权利过自己想要的晚年生活。他们还有什么权利要求父母牺牲自己的快乐来满足他们的心理需要呢?”社区主任认为,小琴不该干涉父母的婚姻。不过,王大妈最大的顾虑是,女儿说过,如果父母再离婚,她就不回国了。女儿以赡养为条件,勒令母亲不准离婚。

女儿侵犯母亲婚姻自由权

快报记者 钟晓敏

部分中小学、幼儿园收费标准调整

快报讯(记者 张星)记者昨天从南京市物价局获悉,部分中小学、幼儿园的收费标准有所调整。

“从五年前开始,南京市第一幼儿园国际部的收费标准一直是每生每月2200元。”南京市第一幼儿园的陆园长说。近年来,该园投入较多资金改建国际部园舍,添置国际部教学设施设备,高薪聘请外

籍专职教师等,教学方面的软硬件档次不断提高,幼儿的学习和生活条件进一步改善,教学成本有所提高,根据南京市价格成本调查队对该园国际部幼儿教育培养成本审计报告,该园国际部的收费标准有所调整,调整后的保育教育费为每生每月2500元,幼儿园可根据外籍教师配备数量和入园时间等因素

上下浮动20%并报物价局备案。根据物价部门的批复,该园的交通费实行单独核算,接送幼儿收取交通费的标准,由幼儿园根据不同交通线路,在实际成本范围内确定。

秦淮外国语学校申请的调整学费报告也获得了物价部门批复,该校的学费标准为每生每学期4000元,新的收费标准从2009

年秋季新学期开始执行,原在校生仍执行原收费标准;南京民办实验学校小学部的收费标准为,小学学费每生每学期不超过4000元,新的收费标准从2009年秋季新学期开始执行,原在校生仍执行原收费标准;南京民办求真中学的学费由试行标准转为正式标准,即学费每生每

年秋季新学期开始执行,原在校生仍执行原收费标准;南京民办实验学校小学部的收费标准为,小学学费每生每学期不超过4000元,新的收费标准从2009年秋季新学期开始执行,原在校生仍执行原收费标准;南京民办求真中学的学费由试行标准转为正式标准,即学费每生每