

淘房周刊 Real Estate

最权威的财富地产杂志

盲目要价,买房人无法接受

二手房成交量降了

“昨天还是120万的,今天怎么就130万了?这种涨价也太离谱了吧……”周女士近期看房时频频遭遇房主“跳价”,买房计划不得不搁浅。

记者从南京多家中介公司了解到,近期南京二手房市场出现了奇特的“一天一个价”现象,中介公司都不敢向购房者报一个确定的价格。8月上旬,受房价疯狂上涨影响,南京二手房成交量开始明显下滑,比7月下旬历史高位足足降了三成。

房主“跳价”观望再现

“这个房子不错,但就是价格不好说。”在向客户推荐城南一套二手房时,我爱我家雨花店店长徐海蓉却因报不出一个确切价格而头疼。“没办法,房主一天一个价,我们也说不准。”她告诉记者,这种现象近期越来越多,而且愈演愈烈。目前不少房主报出一个价格后,只要有意向的购房者来看房,第二天就立即涨价,看的调整一两次,最近的连续上涨四五次。在最近的一起交易中,购房者连续满足了房主两次涨价的要求,房主居然还要涨,导致交易不成功。

满堂红雨花店店长刘莉透露,8月这10多天里,他们店已经遇到两起房价纠纷。“房价谈好了,合同已经签了,订金都交了,房主临时又要涨价。”她说,经过多次协商,房主都不愿意守约,买卖双方可能只有通过法律途径来解决。

根据365地产家居网统计,8月上旬,南京二手房网上个人挂牌房源均价再次创

下历史新高,达到了8052元/平方米。而国家统计局最新公布的房价统计,南京房价比一年前整体同比上涨了0.2%,其关键因素就是二手房价格的上涨:7月南京二手房价格同比上涨了4.6%。

上月成交量直降三成

网上房地产统计数据显示:8月1日至10日,南京全市成交二手房2620套,与7月同期相比,成交量减少了12.8%。与7月下旬创纪录的3909套相比,成交量减少了33%。

我爱我家数据显示,与7月下旬相比,该公司房源登记量减少了12.1%,客源登记量减少了3.6%,成交量减少了22.2%,三项数据均出现下降。从房源登记量增减变化中不难看出,在7月下旬二套房贷收紧之时有个成交量小高峰,进入8月份以后,高峰又平复下去。但是成交量的变化,显示出买卖双方开始出现暂时的观望心理,以观望市场的走势。

从成交各区域来看,成交最多的依旧是鼓楼区,8月上旬共卖了474套房,占全市的17.8%。江宁区以389套成交量位居第二,占比为14.77%。位居第三位的则是白下区,成交336套房,占比为12.33%。

记者了解到,8月上旬,主城有6个区成交套数都超过了200套,而江北浦口只成交了256套,六合则以163套居全市倒数第三位。

根据友邦置业市场部统计:8月上旬,浦口片区客户咨询量环比7月同期下降了42%,上月浦口多家新盘开盘,分流部分二手房客户,这是客户咨询量下降的主要原因。大厂片区客户咨询量环比7月同期下降了50%,由于大厂片区购房客户购买力相对偏低,近期价格上扬导致市场观望气氛浓厚。

满堂红市场部相关负责人表示,目前市场改善型需求旺盛,不少主城区居民卖旧买新,使得主城区成交更为活跃,而两江板块相对而言更多是首次置业者。

二手房市场调整开始?

网上房地产数据显示:8月11日,南京全市成交二手房322套,较前一天(8月10日)的406套减少了84套,降幅达21%。房源方面,365家居网统计,8月上旬网上个人挂牌房源比7月下旬减少了458套。

业内人士表示,房价的高企造成买卖双方逐渐陷入观望状态,从而使得当前楼市成交量有所下滑。预计在未来一段时间里,如果房主依旧保持高位的定价,观望的购房者会越来越多,会迫使成交量再度下滑。

“现在房主涨价很不理性,我很不看好目前这种现象,买房者接受不了。”徐海蓉认为,房主不断涨价必然导致下半年市场的调整,成交量下来后房价必然也将随之调整。

快报记者 文涛

动态播报

火! 上海中介抢铺开店

二手房市场火热,中介又出现“开店潮”。在上海市中心区域,甚至出现中介抢铺开店的热闹场面。

某知名房产中介加盟品牌静安区总监透露,这两个月公司高层下达的指标就是抢占时机开店。她搜遍了静安区大街小巷,只为找一个适合开店的铺子。而事实上,在静安区,但凡交易热点区域,如国际丽都城、静安枫景等楼盘附

近已无铺可寻,即便再差的铺位,也早被其他中介抢占。

到5月,大部分中介公司都已填补去年的亏损,业绩好的已开始大幅赢利。从6月底,各中介就开始全力布局。仅在静安区内,最近就冒出十来家新的中介门店。各大中介都积极追求开店速度,期望在尽可能短的时间内完成扩张,抓住下半年的“金九银十”。

据《新闻晨报》

冷! 深圳成交持续下滑

7月,深圳二手住宅成交量出现下滑,比6月下降13%,而成交价上涨达5.2%。这已经是今年以来深圳市二手房成交量连续第二个月出现下降。与5月相比,6月全市二手房成交面积跌幅也是13%。

分析人士认为,7月份,银监会下达收紧二套房贷的通知,对市场信心有一定打击,部分置业者开始谨慎观望,尤其是投资客入市更保守,

导致市场活跃度有所下降,全市成交量出现小幅下跌。价格方面,受高端物业成交比例继续增大的影响,导致成交均价仍然出现小幅上涨,不过就同品质物业而言,价格则较为平稳。

8月初,深圳市二手房成交量继续小幅下跌,但价格稳定。根据深圳市国土房产部门统计,8月3日~9日,全市共成交二手住宅3087套,环比下跌6.7%。

据《深圳商报》

奇! 青岛买房去拍卖会

你听说过到拍卖行“淘房子”?事实上,通过拍卖行进行淘房的青岛市民正逐日增多。不过,据青岛市拍卖中心副总经理徐洲介绍,进入拍卖市场的房源虽然起拍价远低于市场价,但却“以手续不齐全的房源居多”,其中不乏小产权房、银行委托抵押房产、因拖欠购房按揭款被抵债的房产等。这些“瑕疵”房产的存在,一方面容易导致日后产生产权纠纷,另一方面也暴露了二手房拍卖日趋火爆背后暗藏的利益链条。

自去年以来,家住大港一路的市民程世保一直关注各方面的房产拍卖信息。5月份,因为他片刻的犹豫,位于崂山区香港东路的一套170平方米的住宅,起价120万元,5分钟内就被人以130万元的成交价“闪电”拍走。

自今年3月份房地产市场成交开始活跃以来,媒体刊登的房产拍卖公告越来越多。拍卖组织的房产拍卖,以个人名义参与竞拍的市民也越来越多。

据《半岛都市报》



鸿行 52153478 13337801779 岔路口门面 1-3F 245m² 38万 杭怡花园 2/6 123m² 3-2-2 95万 金发小区 2/6 132m² 3-1-1 38万 易之居 52134496 13512523767 利民小区 2/6 78.4m² 2-1 54万 文靖新村 2/6 79m² 2-1 53.5万 东渡青年城 5/6 90m² 2-2 56万 女人街 5/6 100m² 3-2 68.5万 双赢花园 5/6 110m² 3-2 76.8万 胜太路 1/6 117m² 3-2 78万 中基恒石江宁店 68621912 68621680 时代雅居 1/3 103m² 3/2/1 123万 天元城 1/3 123m² 3/2/1 152万 恒安嘉园 1/3 152m² 90万 天元吉第 5/6 44m² 45万 西苑 93m² 48万 丰泽 18912955158 52169988 翠屏湾花园城 4/3 135.88+46.38m² 地下1层 108m² 学区房 南渡新寓文静路 5/6 69m² 2-1 57万 女人街 5/6 90m² 毛坯 57万 灵泉北苑 5/5 184m² 精装修 106.5万 挪威森林 5/6 141m² 69万 蓝天公寓 3/6 80m² 学区房 禄口 13016942251 15195972994 奥斯博恩 152m² 80万 奥斯博恩 219m² 113万 君驰华庭 163m² 60万 颐家春天 41m² 12.8万 颐家春天 87m² 29.8万 三天包销江宁、中、低档房 丹佛小镇 96m² 41万 武夷花园 105m² 80万 110m² 76万 碧水湾西苑 123m² 76万 江南青年城 117m² 59万 文化名园 137m² 96万	世鑫 13915956689 13851460681 顺达佳苑 129m² 63.2 289万 书香名门 49m² 6/11 1-1 35.5万 南元文苑 137m² 4/3 3-2 75万 盛大 13337707666 天元吉第 53+53m² 3/6 45.2万 利民新村 54.3m² 4/4 2-1-1 36万 景祥家园 71m² 2/6 2-2-1 43万 文靖新村 81.6m² 2/6 2-1-1 71万 明月花园 110m² 2/6 2-2-1 75万 武夷花园 121m² 3/3 3-2-2 96万 江丹 15312097972 景福庭院 90m² 6/6 59.8万 供电苑 147m² 108万 明月新寓 80m² 5/5 44万 英阁路 80m² 2/5 48万 东新北路 56.43m² 45万 二小区 61m² 4/4 38.5万 竹山路 51m² 10/10 4-2 7万 景恒 52138873 52133991 天元城花语座 95m² 精装修 78万 天元城 138.6m² 96万 天元城花语座 150m² 精装修 120万 莱茵东郡 87.5m² 3-2-2-1 75.6万 风和日丽 57.2m² 2-1-1 地铁口	嘉宁 52287248 15335198763 西苑新寓 35.25m² 1-1 27.5万 五小区 82m² 2-1-1 5/6 41.5万 五小区 64.5m² 2-1-1 1/6 36.2万 时代雅居 106m² 2/6 2-1-1 68万 明月新寓 83m² 3/6 2-1 58万 新天花园 160m² 2/6 4-3 86万 武夷绿洲 135m² 1/6 3-2 78万 金丰 52187610 13913818797 实验小学旁 3F 68m² 44.5万 东银花园 100m² 50m² 书香名门 8F 57m² 38万 天泰花园 3F 130m² 67万 明月花园 3F 100m² 69万 武夷花园 1/3 89.5m² 80万 门面房 1-3F 112m² 115万	美阁新村 51m² 4F 38.7万 一鸟花园 79m² 5F 55万 东城风景 74.1m² 4/16 48万 春晖 81779807 宁电馨苑 1180m² 1取2 4-2 110万 天泰北区 128m² 2/6 3-2 70.5万 时代雅居 68m² 3/6 3-2 68万 明月新寓 83m² 3/6 2-1 58万 新天花园 160m² 2/6 4-3 86万 武夷绿洲 135m² 1/6 3-2 78万 瑞景文华 262m² 270万 莱茵东郡 100m² 70万 明月花园 92m² 62万 明月新寓 61m² 46.5万 亲水湾花园 72.6m² 57.5万 城中心步行街 118m² 70万 天印大道 97m² 70万 天印花园 85.54m² 61万 21世纪现代城 262m² 150万 尚景公寓 66m² 48万 武夷绿洲 105m² 73万 21世纪现代城 198m² 140万 尚景公寓 263m² 328万 万欣花园 91m² 67.2万 苹果都市 44m² 26万 万欣翠园 212m² 140万	靖雅居 1336m² 2/6 84万 武夷花园 181m² 1-2 6 150万 东城风景 121m² 1.4万 武夷绿洲 129m² 6F 86.5万 武夷花园 93m² 15F 58万 武夷绿洲 91m² 1F 57万 培蕾 134813347 13305867949 时花公寓 8F 62.55m² 2-1 39.5万 日光广场 6F 74m² 2-1 50万 国际青年城 13F 76m² 2-1 52万 汇景东园 8F 105m² 3-1 60万 文化名园 1F 130m² 3-2 75万 天琪雅居 2F 90m² 3-2 72万 秦淮绿洲 1F 124m² 86.6万 城中心 11F 43.17m² 32万 山水方舟 2F 102m² 88.5万 时代雅居 4F 64m² 43.5万 天元吉第 3F 87m² 63.5万 莱茵东郡 1F 124m² 86.6万 明月花园 13621596349 教师公寓 95m² 56万 天泰花园 87m² 53万 馨绿园 129m² 86万 时代雅居 100m² 69万 21世纪现代城 151m² 90万 竹山路 67m² 46万 上元大街 78m² 50万 武夷绿洲 98m² 70万	天元城 98m² 5F 73万 明珠花园 70m² 5F 46.5万 西沙 52182657 15312094409 城中 8F 105m² 3-1 59.8万 山水方舟 2F 102m² 88.5万 时代雅居 4F 64m² 43.5万 天元吉第 3F 87m² 63.5万 莱茵东郡 1F 124m² 86.6万 天印花园 85.54m² 61万 21世纪现代城 262m² 150万 尚景公寓 66m² 48万 武夷绿洲 105m² 73万 21世纪现代城 198m² 140万 尚景公寓 263m² 328万 万欣花园 91m² 67.2万 苹果都市 44m² 26万 万欣翠园 212m² 140万
--	---	---	---	--	---