

20万套! 南京今年房子卖疯了

成交量是去年的2.5倍,专家认为透支了过多购买力

截至昨天,南京网上房地产数据统计显示,今年南京市一手商品住房成交了98452套,二手住房成交达到10.5万套,新旧住房成交突破了20万套!其中商品住房的成交量,超过了南京楼市最为疯狂的2007年(当年成交92523套),也是2008年全年成交量的2.5倍多(当年商品住房成交42361套)。

20万套,这一水平是2008年全年住宅7.9万套成交量的2.5倍多!

买房故事

楼市一年内冰火两重天,他全沾了光
**低迷时买新房
火爆时卖旧房**

“我是一个典型的低价入市、高价抛房的买房人!”365地产家居网的一名网友说起自己的买房故事,免不了沾沾自喜。

这位网友发帖称,铁路北街南京财经大学附近的一个楼盘,114平方米的户型居然能做成3房2厅2卫!2008年11月,我们作为“内部预定”被安排在开盘前一天到现场签约,交了2万元定金,选了114平方米户型的房子,总价130多万元。”

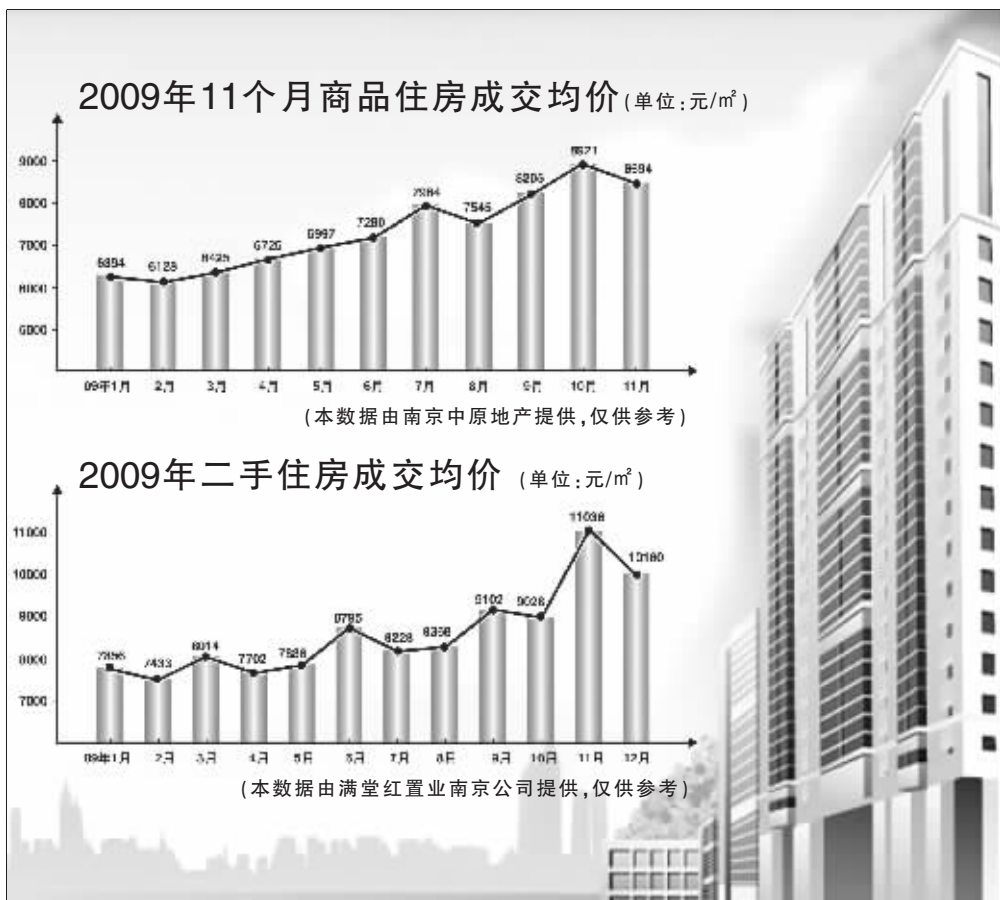
“交完定金,回家第一件事就是上网卖掉现在住的旧房子。2008年底,正是楼市最黑暗的时候,从11月份挂到2009年过完年,都没有卖掉,我们心都凉了,价格也不贵怎么就没人要呢?过完年,干脆不卖了!”

“要卖的旧房子等着等着……居然等到了牛市!我们在5月底再次把房子挂在网上的时候,电话几乎被中介打爆,挂出去第二天晚上就成交了,而且价格比原先要高好几万!”

“因为我们的新房要2010年3月才能拿,2009年6月就把房子给卖掉了,于是在卖房子的时候报了两个价格:一个是立刻搬走价,一个是住到2010年年底的价格。最后成交的价格竟然是住到明年年底的价格!说给同事听,他们都不信!房子就这么卖掉了,很快95%的房款到账,挨个还清了欠款,还住在原来的房子内,生活没有变化,现在就等着拿新房了。虽然旧房子后来增值了不少,但我们心态很平和——因为我们买的新房增值更多!”

这名买房人的故事,比起那些在房价“低谷”没有买,现在悔青肠子的“祥林嫂们”,要幸运多了。

快报记者 尹晓波



制图 李荣荣

数据统计

商品住房:今年单价涨了2200元

动向:年底部分楼盘滞销,出现小幅打折

“今年一年房价在大涨声中,买房人再次开始‘追涨’。”南京中原地产市场研究中心总监张君说,楼市不但在传统的“金三银四”、“金九银十”的营销旺季里保持了成交量的历史新高,“下半年每个月给人的感觉都是在抢房,一房难求,排队放号等名词纷纷再出江湖”。

中原地产的统计显示,南京今年的商品住房销售均价,从今年1月份的6394元/㎡,已经涨到了11月份的8594元/㎡,一年不到时间整整涨了2200元/㎡。在与去年月份同比发现,10月份的涨幅最高,高达40.25%。

不过,总体的同比涨幅并不高,今年1—11月份南京市商品住房平均售价为7611元/㎡,较去年

一年的平均售价6638元/㎡,涨了14.66%,这是一个总体的均价比较,看起来就没有“年头和年尾的房价上涨幅度那么快了”,并且统计的数据也会受到一些区域低房价房源上市的影响。

“可能单就个别区域来看,有的房价涨幅还远远高于50%以上,比如江北、河西等区域。”张君说。

但是,从11月份开始,房价涨幅开始放慢,甚至出现了回落的迹象:今年10月份的均价是8921元/㎡,而11月份下跌到了8594元/㎡。

与之对应的市场反应是,一些新楼盘开盘之后,因为楼市政策的影响,出现了“滞销现象”,主城区和江北的房源已经开始出现小幅度的打折促销现象。

二手房价:全年均价8636元/㎡

动向:12月份价格微跌

“二手房的成交价也一路高涨。”满堂红置业南京公司市场部经理李媛说,今年1月份的二手房均价是7856元/㎡,年底的12月份(1—28日)已经上升到了10180元/㎡,上涨幅度达到29.58%,单价上涨了2324元/㎡,和商品住房保持了一致的步伐。

因为受到二手房营业税征收年限“5年恢复为2年”的政策影响,赶在12月份成交的二

手房价出现了小幅下跌趋势。李媛说,11月份的均价达到今年的最高价位11036元/㎡,12月份受政策影响,部分房主降价之后,当月的成交均价下跌了856元/㎡。

“不过,这只是短期的一个房价波动。”是不是会延续到明年1月份,甚至更长的时间,李媛连称“自己心里也没底,这个说不准”。

快报记者 尹晓波

专家观点

今年透支了过多的购买力

“明年的房价?说烂的一个话题。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说,从政府层面来说,这次省市新政已经出台,可以看出“政府是希望保持楼市一定的成交量,而不是让成交量下滑,以此发挥房地产拉动经济增长的作用。”

张辉说,由此可以判断政府是“希望房价平稳”,既不愿意看到2009年的房价大涨,也不愿

意看到2008年的房价下跌,在这样的“两难困局”之下,买房人想让房价下跌的可能性又能有多大?但是,他也认为:今年的南京楼市已透支了未来过多的购买力,明年的楼市供求关系如果反向发展,在市场购买力下降的假设下,“房价上涨、成交较高的局面也就失去了其强大的支撑力”。

快报记者 尹晓波

住房保障新规

明年再多1.4万户家庭享受住房保障

低收入无房户也能住廉租房

昨天,南京市房改办公布“住房保障认定标准”:将南京市低收入住房困难户的认定标准调整为家庭人均收入1000元/月、人均建筑面积15平方米以下。由此,原先申请实物廉租房的范围也放宽到“低保有房户”和“低收入无房户”,预计此次调整将会新增约1.4万户家庭享受到住房保障政策。新政策将于2010年1月1日起正式执行,符合条件的市民可以到所在街道提出申请。

低收入无房户申请廉租房须租房满3年

“这次新的保障标准调整之后,主要有两个扩容。”南京市房改办相关负责人说,一个是快报之前报道的“低保有房户”可以申请实物廉租房,还有一个就是“低收入无房户”也可以申请居住实物廉租房。

“低收入无房户”申请居住实物廉租房,附加的条件是“享受全额租赁补贴的无住房困难家庭且市场上租赁居住满3年”,这个租赁必须是“经过房屋租赁管理部门登记备案”的。

这样的家庭,如果拿了全额的租赁补贴,可是因为租房只是和房东“私下”签约而没有备案,那岂不是申请不了实物廉租房了?房改办人士解释说,在制定政策的时候,是要从严考虑的,如果不以备案来认定一些租房没有备案的住房困难家庭,那就很有可能有一部分没租房子的家庭以“假租赁”的形式混淆其中,“既然你都不用租房,那以后的廉租房不是也不用住吗?”

“低保有房户”可换大房子

在这次调整的标准中,一些符合条件的住房困难家庭因为有房(人均面积达不到15平方米),也可以通过将“原住房由政府收购(收回)”的方式来继续享受实物廉租房的保障方式。房改办人士举例说,如果某个低保家庭在新街口附近有套20平方米的小房子,三口之家,人均住房不到7平方米,要想申请居住廉租房,就必须“交”出现在的住房。

“当然,房子不是白交的。”南京市房改办人士表示,这可以按照“廉租房可申请共有产权”的规定办理,比方说,“我们通过权威的房产评估机构,评估出这套住房作价30万元,申请的一套50平方米的廉租房作价是35万元,那5万元的差额部分可以作为和政府共有的产权部分”。

如果,这户家庭的房子评估价是40万元了,那多出的5万元,将由政府补贴给他,而他拿到的房子将是全部产权,直接划定为他具有产权的经济适用房性质,而不再是廉租房。

“简单地讲,针对有房户的住房保障家庭,就是‘多退少不补’的原则,主要适用于一些小房换大房的保障家庭。”他说,如果这部分符合保障的家庭不愿意交出原住房,那就只能“申请实物配租以外的方式保障”,比如租赁补贴和购房补贴等保障方式。

房改办人士表示,而这套新街口附近的房子由政府“置换”之后,将作为保障房储备,合理安置一些一人户或两人户的住房困难家庭。

快报记者 尹晓波

相关新闻

双和园中低价房 基准价4520元/㎡

快报讯(记者 陈英)日前南京市物价局批复了双和园二期中低价商品房价格以及河西莲花村经适房A组团价格,要求开发商在销售现场实行明码标价。

双和园二期总建筑面积为62212.23㎡,其中住宅面积49406.32㎡,门面房小商店面积1517.11㎡,商务办公用房面积1430.39㎡。作为附属公共配套的物业管理用房、地下室及配建停车场面积为9858.41㎡,其建设费用分摊进入商品房成本。这个项目中低价商品房基准价格批复为4520元/㎡(按建筑面积计算)。

允许销售价格价格在核定的基准价格基础上适当上下浮动,上浮幅度最高不得超过3%。住宅楼层、朝向差价,以基准价格为基础,由开发商按整幢(单元)增减。

莲花村经适房A组团项目总建筑面积为503381.19㎡,其中住宅和门面房、小商店、商场、其他辅助设施等面积为438868.62㎡。该经适房基准价为3560元/㎡(按建筑面积计算),同样允许销售价格适当上下浮动,上浮幅度最高不得超过3%。而在拆迁过程中,拆迁方有价格承诺的,应按承诺价格执行。

批复中明确指出,规定的销售价格以外,不得另行加价收取未经价格主管部门批准的其他任何费用。如果成本发生较大变化,价格需作调整时,必须重新申报。