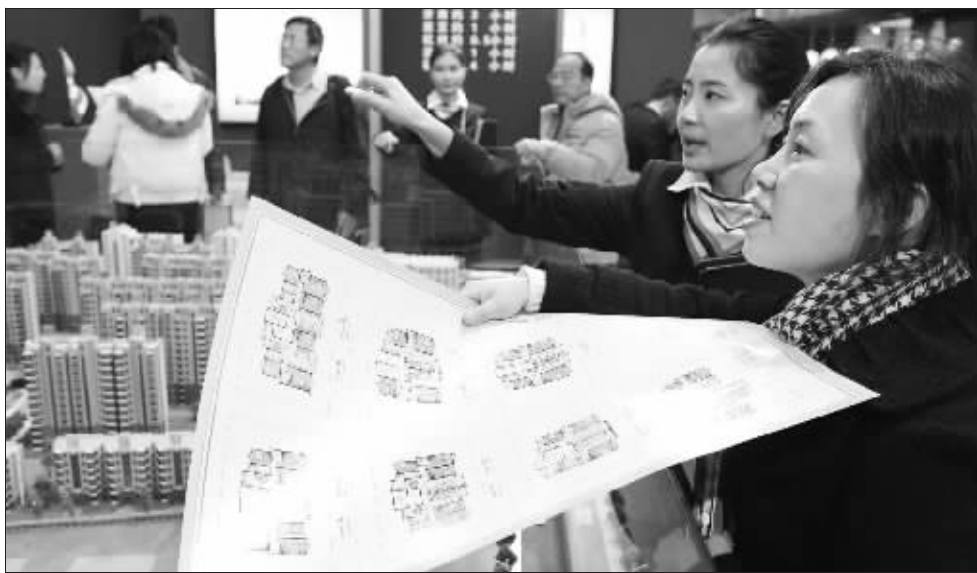


南京楼市陷入新年低谷

■昨天南京市二手房过户量不足百套
■买卖房的不急,中介急了



房价如何,老百姓很关心 资料图片

因为元旦假期登记部门的“休战”,对于需要“过户”的二手房市场而言,昨天才是南京的“市20条”楼市新政实施的真正第一天,据不完全统计,当天南京市二手房过户量不足100套,相比去年12月下旬每天六七百套的过户量,交易量出现了明显的“萎缩”,新年低谷出现。

□快报记者 尹晓波

现场

二手房登记 想不到的冷清

“一上午就登记了三十多套吧,想像不到的冷清。”华侨路产权登记分中心登记受理科的一名负责人“轻松”地说,这也是意料之中的事,估计最近二手房市场都不会太火了。

昨天上午11点,在华侨路产权登记分中心的二楼登记大厅,一名值守取号机的工作人员说,才发放了25个号,“去年10月份到年底,一上午正常的取号都在200—300个之间,现在只有以往10%的过户量”。

“怎么今天过来办理过户登记?”“我们是夫妻更名的,不是过户。”一名中年男子答道。房产局人士解释说,因为夫妻之间的房产“过户”是不牵涉到契税的,直接办理更名就好了,上午已经有几单这样的业务了。

买房人刘女士买了草场门一套116平方米的二手房,昨天和房主一起过户时笑着说:“自己的老房子去年已经卖掉了,今年元旦看好房子,买了套面积大点的,算改善吧。”

昨天好几名办理过户交易的买房人都表示:“我们不是投资房产的,不受新政策的影响。”

“我个人判断,4日来过户的,也是一些非投资型的买房人。”南京市房产局产权市场处一名负责人说,投资的炒房的、享受不到税收优惠的,“应该没必要这么快来过户。”

据不完全统计,当天南京市二手房过户量不足100套,相比去年12月下旬每天六七百套的过户量,交易量出现了明显的“萎缩”。

“新政的杀伤力对二手房肯定很大。”365地产家居置业频道总监单伟说,现在二手房市场买卖双方都出现了观望气氛,挂牌房源和均价都有不同程度的下滑,短期内二手房市场看来要“休眠”了。

他们网站统计的个人挂售房源均价出现了小幅度的“跳水”:元月1—4日的均价是9125元/㎡,相比去年12月9356元/㎡的价格有所下滑,但还是比去年11月份的9056元/㎡要高。

南京裕兴不动产某门店店长吕海说,现在的房主心态应该是两极分化:多部分的房主心态是——受到买房人减少而调低了房价;但也有部分房主坚持“营业税的税费成本应该增加到房价中去”的心态,从而抬高了房价。

“调控的新政,将让二手房市场步入观望态势。”安居客二手房网站相关人士表示,购房人的观望情绪还将一直持续到春节前后。

中介 买房的卖房的不急,中介急了

在二手房交易量急速下滑之后,很多买房人卖房人都明确表示“等等再说吧”。在他们不急的情况下,一些中介公司的人员反而“上蹿下跳”,反而把他们给逼急了。

中介要买房?涨你36万元!

昨天上午,蒋先生将自己江北的一套二手房价又提了一下,这一提不得了,一提就是36万元。

蒋先生的房子位于江北的阅景龙华楼盘,前年底40多万元买的一套期房,90多平方米,今年1月份即将交付。去年11月份,他将自己的房子挂价70万元“预售”;之后,12月31日,他又提价到73万元。

今年1月4日早上,蒋先生突然将房价挂到了109万元,涨了36万元,他自己想想也先挺得意的:“都在说今年营业税征收年限收紧了,契税补贴减少了,我就不信,今年纬七路隧道就通车了,房价肯定得涨上来啊!”

太离谱了吧?江北的房价挂到快1.2万元/㎡了!真要卖这么多?蒋先生笑着说,其实自己也不是一定要卖这个高价,因为很多中介公司的业务员一直纠缠着,不停地打电话,压我的房价,有一个业务员甚至说“你的房子只值60万元,并且还想以他自己名义来买我的房子”,实在是气不过了,“中介你不是要买吗?我就抬高36万元,看你还不买不买?”

一名买房人在网上发帖说,去年底他想换套房子,看中了河西西堤国际三区的一套123平方米的房子,是毛坯房,房主当时开价是14500元/㎡。

“本来都差不多谈好了,房主和我共同承担各项税费,结果第二天房主就变卦了,开价17000元/㎡,而且房主不承担任何税费!”——直接谈崩!

昨天他又接到了中介的电话,说再去谈谈,“说看我是诚心买,房价还稍微可以降点”,“我说我买别的房了,不买这套房了,让他的房子挂着去吧。”

结果,这家中介公司的业务

员竟然不厌其烦地“一天打了我6个电话,纠缠不清的,我最后警告他了:再打我就报警了!”

中介:“我们也是被逼的哎!”

“我们也没办法,成交量少了,我们提成也少啊。”一家房产中介公司的业务员苦着脸说,去年的业务大家都做得不错,正常一个业务员一年都能拿一二十万元的薪水,今年开年这几天,还没成交一单,下面的钱怎么拿,就快过年了。

“没有房子成交,拿不到佣金,我们也拿不到提成,我们也是被逼的哎!”

昨天我爱我家有关人士对今年的二手房市场也提出了多种猜想,其中甚至提及说“二手房行业将再现大幅震荡,关店裁员再度侵袭经纪行业”。

不过,猜测的结果是:进入2010年,现在二手房行业流行的一句口头禅是“再差也不会比2008年差吧?”由此,他们认为“2010年关店裁员”的概率只有20%左右。

土地 今年土地“第一挂”,挂出江宁35万㎡

楼市陷入“新年低谷”。昨天南京市国土局推出了今年首批出让的土地,编号为“2010年01号”的土地出让公告称,将在2月9日开拍江宁的5幅地块,总出让面积超过35万平方米。

南京市土地办人士称,土地出让的新政已经于1月1日起执行,“这些地块在出让之后,首次缴款比例将不得低于全部土地出让价款的50%”。

此次江宁的5幅地块,分布在江宁区的九龙湖、滨江开发区、麒麟板块、大学城以及南山湖等区域,除了来自滨江开发区的正方大道以北地块是商务办公用地之外,其余4幅地块均包含了居住用地。

其中两幅纯住宅用地的出让,让人觉得有点“怪”。

一幅是机场高速路以东、湖西环路以北地块(西至清水亭西路、南至湖西环路),出让面积高达114019.8平方米,二类居住用地性质,出让底价5.73亿元,容积率为2,折算楼面地价为

2513元/㎡。按照套均100平方米的建设户型来算,未来可提供2200多套的普通住宅。

这一地块位于翠屏湾花园城楼盘,目前在售的房源面积在144—220平方米之间,均价6200元/㎡左右。

另一幅是江宁区人评水库北侧地块,面积仅为30749.5平方米,一类居住用地,容积率只有0.71,出让底价2500万元,折算楼面地价仅为1145元/㎡,地块位于江宁南山湖旅游度假区东北侧,紧邻337省道。

“一块地这么大,一块地密度这么低。”南京网尚研究机构相关人士说,江宁已经难得有如此好的地块出让了。

“自2006年国土部限制令后,约有3年时间没有看到这么低容积率的一类居住用地了。”有业内人士说,这幅地块0.71的容积率,显然是可以来盖别墅的,按照300—400平方米的别墅来计算,未来可以盖到50—70套的独栋别墅。另外,涉及到住宅性质用地

的还有:学九路以北的综合地块,出让面积为97388.7平方米,底价4.5亿元;汤山街道东麒路以东的混合地块,出让面积98423.6平方米,底价4.61亿元。

汤山的这幅地块分A、B地块开发,其中A地块29732.5平方米,容积率为3,要求“在地块内设置一处居住社区中心,其中行政管理与服务设施(2000平方米)、基层医疗卫生设施(2500平方米)建成后无偿移交政府”。

同时,A地块还“允许设置部分酒店式公寓,但建筑面积占地上总建筑面积的比例不得超过35%”。

有业内人士表示,今年南京的契税优惠政策,对酒店式公寓将不再予以补贴,去年底的酒店式公寓产品已经滞销。现在就是允许让开发商建酒店式公寓,估计他们也不敢多建了。

因此,这块地对开发商有点像“烫手山芋”了:拿了以后是建还是不建酒店式公寓呢?

房产副局长受贿110万 称自己心安理得

第一次收受贿赂时,南京某区房产局的副局长周某某也曾犹豫过,并害怕了好几年。但当他的权力越来越大,找他的人越来越多时,周副局长开始变得心安理得。在他看来,他帮人办点事情,收点钱是应该的。而正是这种“应该”,周副局长获刑11年6个月。

拆迁的为寻关照送钱

周某某1957年10月出生,从1996年11月起开始担任某区房产局副局长兼任该区拆迁办主任。在他上任第二年的夏天,一家房地产公司就上了门,委托拆迁办进行拆迁。当时这家公司买下了白下区太平巷白玉兰花园地块,地产公司希望拆迁办在拆迁过程中能加快拆迁速度,同时在其他方面能给予关照。

面对五叠百元大钞,周某某心一横,收了下来。这是周副局长的第一次受贿,在他偷偷摸摸拿钱回家后,好几年他都不敢声张,而该公司交代的关照,周副局长是极尽所能。

2004年6月,王府大街官后山拆迁项目开始,由周某某所在房产局与南京某房产公司共同合作拆迁,房产局派周某某负责该项目工程。当该项目拆迁快完成时,公司经理沈某某为安排官后山的“钉子户”过渡,在堂子街新购了一套60多平方米的住宅房,并表示等过渡结束后将该房产赠送给周某某,以感谢周帮助他联系到该项目从中做了不少协调工作。后来因为拆迁户不愿退房,2007年底,沈某某就直接将相当于该处房产价值的32万元先给了周某某。

除了收受拆迁单位的钱,周某某也知道被拆迁人也是一条财路。

一家饭店老板徐某某2003年的时候通过别人介绍认识了周某某。2006年,他的饭店要拆迁,通过打听,他得知找周副局长能多“办”一点,马上找到周某某讲明来意,希望在拆迁价格和拆迁款的给付方面予以关照。

2007年初,徐某某顺利拿到了杨庄二期工程中拆迁补偿款,为了感谢周副局长,徐老板分四次通过熟人将20万给了周。仅仅在杨庄二期工程,周副局长就搞到了40万元。

运垃圾的也得送钱

除了拆迁单位,被拆迁之外,连在工地上捡垃圾的人,也少不了向他“进贡”。

2003年,从安徽来南京打工的张某某注册了一个土石方基础设施工程部,开始自己做工程。

2005年,在月牙湖5期拆迁过程中,张某某通过老乡介绍认识了周,并通过他接到了这个拆迁工程的垃圾清运工作,总费用为40多万。2006年夏天工程结束后,张某某分4次送给周8万元。

“一开始收钱,我也犹豫过,但一想到自己确实帮忙的,也就心安理得了。以至于后来的一段时间里,我常拿此理由自欺欺人。”正是这种“心安理得”的心理,使周某某的受贿金额像滚雪球一样越滚越大。

据查,1997年至2007年期间,周某某利用主管拆迁业务的职务便利,为一些单位及个人在承包工程、拆迁款给付等事项上谋取利益,收受这些单位和个人贿赂共计110万元。2009年3月24日,南京市检察院以受贿罪依法对其提起公诉。2009年7月6日,一审法院以犯受贿罪判处其有期徒刑11年6个月,没收个人财产40万元,受贿所得赃款予以追缴。通讯员 万年红 盛蕾 快报记者 李梦雅