

南京这两天屡发大雾黄色预警信号,有买房人调侃:“现在的楼市也跟天气差不多,雾蒙蒙的看不清!”

在房产调控政策的密集打压之下,1月份南京楼市的一手新商品住房只成交了区区的4000多套,买房人收手观望导致了楼市的冷清。与之相反的是,面对楼市的冷清,一些楼盘依然怒气冲天,并没有任何打折的优惠措施,目的无非是为了维持房价坚挺,拼命“死扛”。

那么,下一步南京的房价到底涨还是跌?一时间,南京楼市陷入了一个纠结的“迷雾期”。

一月份新房成交“滑坡”7成

价格坚挺,买也难,卖也难! 南京楼市陷入“迷雾期”

统计说

新房:

卖了4000多套,不足去年12月的1/3

在政策打击之下,南京楼市1月份卖了多少套房子?截至昨天18点,官方网站“南京网上房地产”数据显示,当月新商品住房共计成交4063套,日均成交仅130多套,成交量还不足去年12月份(14444套)的1/3,楼市低迷一说从数据上得到了“权威认证”。

“这样的下滑量,在意料之中又在意料之外。”相关业内人士表示,成交的下滑份额超过了70%,充分说明买房人已经从去年下半年的“恐慌性购房”中摆脱出来。

据南京市房产局公布的数据显示:2008年1月份,南京市商品住宅销售6496套,面积69.7万平方米;2009年1月份,商品住宅销售5670套,面积60.7万平方米。

以此对比,今年1月份的楼市成交量还不如前年和去年的淡季,看来真的有点冷了。不

过,也有观点认为,成交量的滑坡,与近期南京楼市的新房上市量供应严重不足也有一定关联。

二手房:

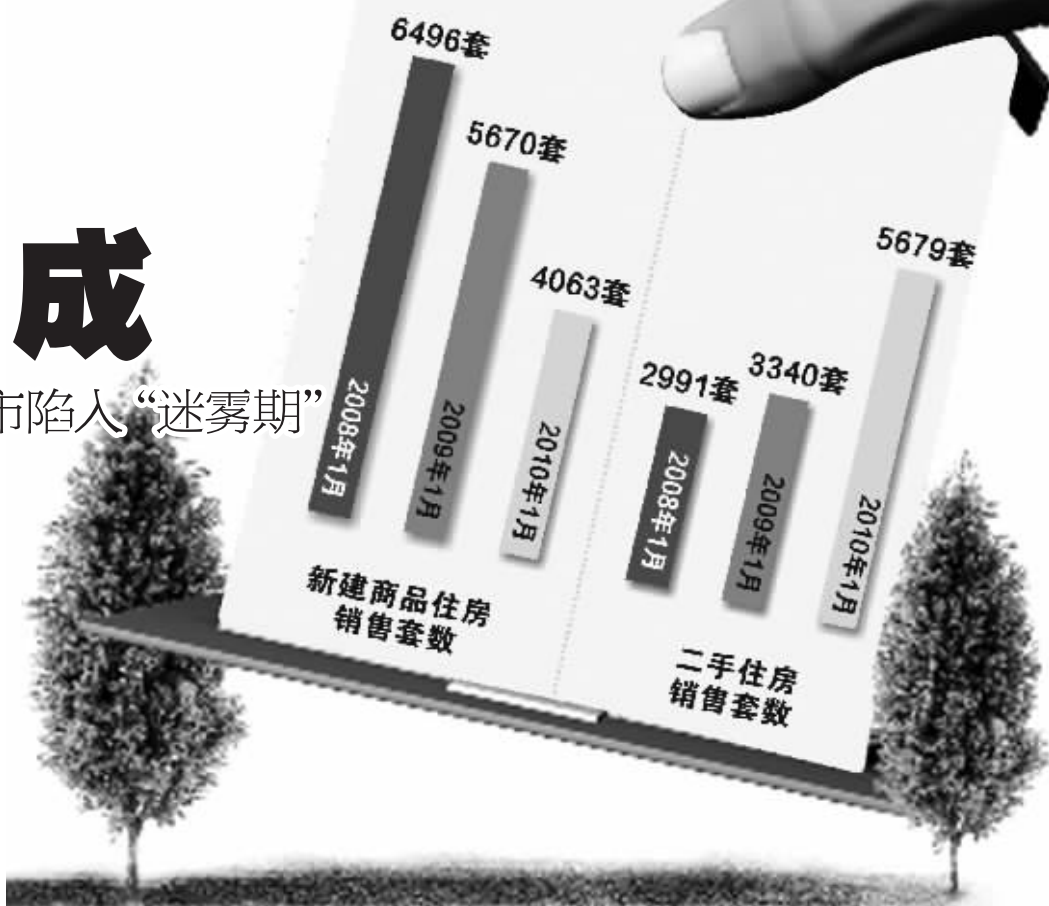
周六一天,仅卖了1套小房子

今年1月(1日-30日)的二手住房成交量为5679套,同样只有去年12月份(16036套)的1/3多,而30日当天南京市二手住房仅成交了1套鼓楼区55平方米的小房子,二手房也陷入低迷之中。

2008年1月份,南京市二手住宅交易了2991套;2009年1月份,二手住宅交易了3340套。这样来看,二手房市场总体要比新商品住房要乐观一点。

至于一天只卖一套二手房的“黑色星期六”现象,安居客二手房网站认为“这是个个别现象”,与买房人习惯有关。但是,也客观上反映了近期二手房市场遇冷,买卖双方都在观望,“因为成交量下滑,讨价还价现象多了,另外很多房主也不急着卖房子了”。

2010年1月 (1日-30日) 南京楼市商品房 成交套数



制图 李荣荣

购房者

调控下的低迷楼市,一直心态纠结的买房人怎么看?记者调查发现,越是到了楼市出现“转向风”的关口,买与不买的心态就越折磨买房人,购房人永远处于一种被折磨的状态之中:买了怕跌,不买怕涨。

买——

赶快下手,就怕房价再涨!

“楼市实在让我看不懂。”徐女士今年1月份刚刚看中了江宁区东郊小镇的一套二手房,单价在6000多元,要签合同的时候,每天看到新

闻报道,心里就七上八下的,都在说成交量少了,楼市低迷,“那房价会不会降啊?会不会买亏啊?”

但看到上次东郊小镇的一套便宜的退房有210个人去摇号,心里踏实了,徐女士一咬牙,毅然买了房。她说:“如果今年房价再涨不上去,我又会后悔死的,不管了,赶快先下手吧!”

不买——

选择观望,就等房价下跌!

去年没舍得下手的王先生今年看到楼市低迷后,总觉得房价要降,

如果现在买的话,肯定要亏。“家里人的意见是:再等等”。“会不会真降呢?”他反问记者,看来他自己心里也没底。

市民程先生说,“我觉得房价就是要降的,看到国家出了这么多政策来打击投资投机的炒房客,目的就是抑制高房价”,现在1月份楼市不好,而自己看来去看,也没多少房源可挑选,索性再等等。

“2007年南京的房价涨那么高,2008年国家调控之后,不是就下去了吗,今年的政策和那时一样,我现在决定观望,坚决等到房价跌下来再出手!”

开发商

楼市成交量不好,开发商的心态呢?在突如其来的楼市冷冬中,“卖高价”还是“不卖高价”,他们的选项是什么?记者调查发现,一些楼盘几乎是不约而同地选择了两种方式:一是房价继续高开;二是等到开春再说。

“房价高开派”: 慢慢卖,反正我们也不急

城南的雅居乐在周末开盘,推出了200多套住宅房源,开出的均价直接就是2.1-2.2万元/㎡之间。昨天开发商的解释是:“我们这些房源的户型是85平方米左右的两房和130平方米的三房,属于绝版户型,以后不推这些户型了,本身也不追求卖得有多快,慢慢卖就是了。”

业内人士表示,雅居乐楼盘的房价正式突破了2万元/㎡,去年年底还在1.8万元/㎡左右,在市场这样低迷的态势下,这样的涨幅显得开发商“霸气十足”。但网上房地产数据显示,该楼盘推出的215套房源,仅认购了21套。

同样,位于玄武区徐庄软件园附近的翠屏紫气钟山楼盘,近期推出的150多套房源,房价也开到了1.35-1.4万元/㎡之间,楼盘销售方也坦陈“小户型的项目走得很慢,但就是这个价位了”。

“房源缓推派”: 市场看不清,开春后再推房

与此同时,部分买房人在选房时发现市场的新房源不多,一些楼盘并不急着开盘,直言“等到开春以后再卖了”。365地产家居网统计数据显示,今年2月份只有11家楼盘表示将在2月份推房上市,房源量在2000套左右,且全部来自于江宁和江北板块,主城区还没有一家楼盘要推房。

来自南京市房产局的数据也显示,1月份南京上市房源量为4232套,已经远远不及去年12月的上市量。有楼市专家也认为,2月份2000套左右的新房量显然是大大缩水了,供应量处于一个“青黄不接”的断层期。

记者调查发现,河西的多家楼盘也表示,春节前不会再推房源了,要开春之后再推房,“因为市场本身就处于观望期,后市现在还看不清,现在推出来效果也不好,先安心过春节吧。”

专家谈

这样来看,在春节之前,“不差钱”的开发商资金不紧张,推房上市的积极性也不高,可房价也没有下跌的迹象,反而是逆市高开,买房人到底该怎么选择呢?

“工薪阶层买房,要认真考虑!”

“现在南京的房地产市场,你是买不到房子,主要是房价比较适中的区域,比如江宁片区,几乎是一房难求。”南京福舍投资有限公司总经理史东认为,一些房价很高的主城区,开发商坚持走高价线路,这就给买房人带来了“能不能买到房子、能不能买得起房子”两个问题。

史东说,如果是工薪阶层要买房,那就要认真考虑了。同时,不管买房人是自住还是炒房,最重要的是资金流问题,对于一些多次置业的买房人来说,如果金融政策的杠杆控死的话,那就是房地产市场很大的一个危险信号。

“我没看到房价下跌的可能性!”

戴德梁行综合住宅服务华东区董事胡港文直言:“2009年的楼市,是疯狂的一年”。2010年呢?胡港文分析说,近期南京一些银行因为资金紧张,已经不放贷,

但是“这是暂时的,一季度的银根不会太紧”,今年上半年的南京楼市不会有太大动静,“交易量的反弹将会出现在下半年”,因为“市场不好的时候,开发商就停;对市场好的时候,开发商就赶”,在对市场形成短暂的供不应求之后,开发商也很快会把房价拉上去。

他判断说,南京房价在今年上半年应该是平稳的,会出现的“量低、价平”的状态,建议买房人可考虑一些新城地区的房源。

“房价‘高位观望’,还要看三四月!”

“1月份的成交量较少,是楼市传统淡季的一个表现。”365地产家居网常务副总经理邢炜说,和2009年1月有点相似,都是处于一个“吃不准的过渡期、迷雾期、观望期”,所不同的是:2009年1月是房价的“低位观望”,现在是房价的“高位观望”。

邢炜说,去年和今年的这个时候,对楼市的看法都存在较大的分歧,看涨看跌照旧分成两大派,这与近期国家一系列的密集政策有很大关系,争论的焦点也集中在“政策到底有没有用”这个话题上,“我判断今年楼市好坏应该取决于三四月份的行情,一好就好上去了,一坏就坏下去了”。

快报记者 尹晓波

相关新闻

周末仅两家楼盘开盘 房源不足300套

快报讯(记者 尹晓波)在楼市低迷的当口,开发商推盘节奏明显放缓,据统计,双休日两天仅有两家楼盘推房上市,房源上市量不足300套。

统计发现,周末开推新房源的楼盘为:城南的雅居乐楼盘,共计215套住宅;还有城东的紫气钟山,共计36套花园洋房。网上房地产数据显示,双休日两天,商品住房的认购量也很“萎靡”,30日认购了208套,31日认购了96套,而不少楼盘已经明确在3月份以后推新房源上市,比如城东的钟鼎山庄、紫园、三味公寓、仙龙湾等,河西的碧瑶花园二期、和府奥园、融侨中央花园、星雨华府等,江宁的瑞鸿名邸、文鼎雅苑、合家春天、宜家国际公寓等,江北的钱塘望景花园、明发城市广场等。

业内人士表示,随着3月份大量新房源的上市,楼市或许会出现供大于求的状况,到时买房人选房的余地也将大大增加。