

南京8区二手房挂牌价降了

快报讯(记者 尹晓波)“5月上旬(1—10日),南京市共计成交1199套二手住房,与4月上旬相比,成交量减少了53.9%;与2009年5月上旬相比,成交量减少了53.8%。”昨天我爱我家中介公司的数据称,受楼市新政的调控影响,南京二手房市出现了较大的波动,成交量出现了较大幅度的下滑。

来自365地产家居网的数据也显示,5月上旬南京全市二手房个人挂牌量为9159套,环比4月下旬下滑28%,在买卖双方依旧僵持不下的情况下,“房主抛房速度开始放缓了”。同时,5月上旬全市二手房个人挂牌均价12210元/平方米,较4月上旬仍有近5%的涨幅;不过,从各个区域来

看,在11个区中,有8个区的二手房个人挂牌均价出现了不同程度的下滑。

数据称,环比4月上旬,六合区的挂牌价从5144元/平方米降到了4691元/平方米,降幅8.8%;浦口从8794元/平米降到8165元/平米,降幅7.2%。另外,主城区的雨花台区的二手房挂牌价,降

幅也达到了7.1%，“这表明大多数房主的报价已经开始松动”。

我爱我家市场部经理舒莉莉表示,二手房市的供求关系从4月上旬0.95:1的供小于求,已经快速转变为5月上旬的2.2:1的供大于求,“购房者已经在市场上完全占据了主导权,买方市场已经形成”。

扛不住了,河西一楼盘抛出9折价

优惠14万元到26万元不等,同行称“这不是拆台吗”

在河西一楼盘开盘遇冷被戏称“西瓜盘”之后,接下来谁敢“接手”继续开盘呢?昨天河西主打“低碳牌”的新楼盘和府奥园明确将于15日开盘,并且给出一次性付款可打9折的优惠,折后的销售均价在1.75万元/㎡左右,优惠金额约为14万元到26万元。虽然以往一次性付款打折情况并不少见,但是通常也就9.7折、9.8折,这次一下子来个9折,还是比较“猛”的。

这距离4月17日的“国十条”楼市新政出台,还不到一个月时间。有买房人欣喜地表示:新政终于正式发威了。那么,是不是南京的房价就要大降了啊?

□快报记者 尹晓波



楼市实在是看不懂了 新华社发

扛不住了 河西这边有了“拆台价”

在4月17日楼市新政之前,位于河西恒山路与黄山路之间的和府奥园售楼处,售楼小姐对外的“预报价”甚至是2.5万元/㎡,一度成为市场的热门高价楼盘之一。新政出台之后,昨天这家楼盘公开高调表示:精装修的高层房源,均价为1.95万元/㎡,装修成本在2500元/㎡以上。该楼盘的开发商宇业集团董事长周旭洲表示:“我宁可少卖一点钱,也一定要销售成功。”

同时,和府奥园楼盘也给出了河西今年以来楼盘最大程度的优惠:一次性付款的购房客户,9折优惠,销售均价1.75万元/㎡左右;若是首付5成的客户,也给出9.5折优惠,销售均价在1.85万元/㎡左右。

周旭洲表示:“如果一次性付款,售价是1.75万元/㎡的话,那扣掉精装修、地源热泵、地铁等几项指标,也就是1.35

万元/㎡了。”

记者了解到,这家楼盘将定于15日正式开盘,开推223套房源,面积户型从71平方米到131平方米不等,按照1.95万元/㎡的9折优惠计算,优惠的房价金额约为14万元到26万元不等。即使首付50%来购房,优惠额度也在7万元到13万元不等。

一套房子动辄200万元上下,又有多少人会一次性付款呢?周旭洲透露说:“至少在我目前所接触的客户中,已经有四五户表达了要一次性付款的要求。”坊间有消息称,这家楼盘“内部认购”的客户已经在50组客户以上,但这并没有得到开发商方面的确认。

“不管怎么说,肯定是降价了,从2.5万元/㎡的最高预期,到现在的售价,预期降价幅度在30%以上。”南京中原地产市场研究中心总监张君认为,

这对河西一些原定近期开盘的楼盘而言,无疑造成了巨大的影响,“因为这一价格基本上回落到了去年下半年河西楼盘正常的售价了。”

河西其他楼盘的售价呢?

5月5日,河西的碧瑶花园楼盘,推出了202套的精装修花园洋房,开盘售价为2.26万元/㎡,由于买房人实在太多,导致摇号惨淡收场,目前还没有传出要下调房价的消息。

“这不是拆台吗?”河西一家将要开盘的楼盘负责人显得忿忿不平:以前大家在4月初的房展会上,喊着毛坯房都要超过2万元/㎡,现在连精装修房都卖不到这个价了,大家的日子还怎么过?开发商已经被楼市新政折腾得没了士气!“河西另一家开发商则表示:“看它的销售情况吧,现在评论还为时过早。”

分析

跟着“领袖”走 哪还有需求?

“降价会有个过程。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东认为,目前楼市处于僵持阶段,虽然近期是开发商纷纷调低房价预期,和以前的成交价来看,多少带着房价“假摔”的意思,但如果没有新政,这些预期房价估计都变成真实售价了,因此开发商的预期大降,实质上也是“房价松动的一个前兆”。

对于一些领袖型的抗跌楼盘,史东认为:“单单就房价比较房价,很不科学,因为每个小区的产品都不一样,比较起来很难,在楼市持续疲软的态势下,跟着品牌开发商定价,也不见得有利可图,有那么大的需求来支撑吗?”

观点

晚降价 不如早降价

“面对这种反差较大的定价现象,已经暴露了开发商的不同心态,大家都在试探性定价。一些定价较低的楼盘,或许有快速出货盘活现金流的考虑,而定价依然居高不下的楼盘,或许是现金流不紧张,慢慢撑着吧。”南京工业大学房地产系副主任吴翔华博士认为,和府奥园如此降价,“可见开发商的成本有多低啊!”

吴翔华说,更多开发商现在还盯着“政府态度”:南京楼市新政细则如果趋紧,那降价将是大概率的事;如果较为宽松,短期内也不会有较大幅度的全体性降价行为。“房地产市场更多的是个‘政策市’,这次国家的政策已经摆在这里了,后期房价的走低也将是一个趋势,开发商晚降价不如早降价!”

相关·房产税

五成多网友支持

昨天媒体报道称,上海或将限定同一家庭最多可购买两套房屋,同时,房产税可能也将按照房屋市值的8%每年来进行征收。对于这个消息,相关部门表示,目前上海楼市细则仍在制定以及征询意见的过程中,具体内容还不方便透露。不过,记者昨天也从相关渠道了解到,上海版的房产税细则以及房产税征收的办法,肯定会充分考虑到目前的情况,会按照人均面积等多种手段分清改善型住房与投资型住房。

根据目前关于房产税按照8%来征收的消息,新浪乐居昨天对2996位网友进行了调查。对于住房保有税,有55.7%的网友对其出台非常期待,认为它能准确打击楼市泡沫。与此同时,有41.8%的网友对其持否定态度,因为他们觉得这样沉重的税收最终还是落到自己头上。

上海《青年报》

南京没听说要征

快报讯(记者 尹晓波)有消息称,上海市政府日前已召开内部通气会讨论上海楼市调控细则,其中包括房产税征收办法。南京市住建委一名人士表示,他也是从网上看到的消息,“如果按8%征收的话,那评估价为200万元的一套房子,一年就要缴纳1.6万元的房产税,持有在手上10年时间,就要缴纳16万元之多。”上海说征收的前提是经营行为,这是不是意味着就是出售获利的行为呢?如果出售获利时收税,会不会又成了交易环节中的一个税种呢?进而,将税种再次水涨船高到房价中去呢?这名人士透露说,从他所处的层面,目前没有听说南京有研究出台房产税办法的消息。

同时,也有业内人士表示,如果上海先行征收房产税了,那“炒房人”会不会跑到没有征收房产税的城市购房呢?毕竟现在叫停的是异地贷款购房行为,异地现金买房还没叫停呢,“我个人判断,单个城市先行征收的可能性不大,房产税征收,应该是全国一盘棋的概念”。

动向

房租有看涨趋势

快报讯(记者 尹晓波)“在挂牌量减少的同时,可租赁的房源大幅度增加。”一业内人士说,5月上旬与4月上旬相比,租赁房源量增加了44.95%,但客源量也增加了96.55%,租赁的成交量大增了74.3%。

那么租金呢?因为现在刚好是夏季租赁到来之前,租金反而出现了看涨趋势,4月份的供求比是2.21:1,5月上旬的供求比是1.63:1,虽然供应略大于需求,但总体的需求明显趋旺了。同时,因为房屋租金比不得动辄上百万的房价,便宜一二百元和贵一二百元,对租客影响并不大,房主为了抗通胀、补回出售的损失,往往也不愿意过多让价。

我就硬扛 那边还扛“领袖价”呢

市场房价大幅度下调了吗?有开发商表示,和府奥园只是一个特例,并不意味着其他开发商立马要跟风大肆降价,“我们还有标杆性的‘领袖价’楼盘扛着呢!”

“我们看万科定价。”江宁一家楼盘去年年底的售价是8500元/㎡,今年下半年计划加推房源,问及其房价怎么卖的时候,竟然将话头抛向了万科在江宁的金域蓝湾楼盘。4月10日,金域蓝湾高调开盘,先后拿出了697套房源,最终卖出去651套房源,目前只有46套在售,而最后的成交均价为15087元/㎡。

“在这一价格的支撑下,你说我们楼盘会开价多少?”江宁这家楼盘的营销总监笑着

说,万科这样的楼盘属于“领袖型”的价格标杆楼盘,定价肯定跟着它走,他们如果二期卖1万7,我们精装修房卖1万5不高吧?”

同样,近日万科在城南铁心桥的金色里程项目,坊间传言售价将冲到2万元/㎡,而此前4月3日推出的一批房源,售价已经在1.7万元-1.9万元/㎡之间。一些周边的楼盘开始暗中“窃喜”:这次调控的新政再猛烈,只要有高价盘顶着,我们跟在后面怕什么?参考他们的售价,稍微便宜一点就行了,天塌下来还有高个子顶着呢!

“房价其实不是我们开发商定的。”万科南京公司总经理朱保全对楼盘“领袖价”的

说法哈哈大笑:“如果消费者只认可8000元的房价,你卖1万元是卖不掉的,从这个层面上理解,房价应该是消费者自己定的。”朱保全认为,万科从来就不是标杆价的楼盘,“新政对于购房信心确有一定影响,我们坚持做购房刚性需求的产品,房子不应该仅仅是价格,更多的应该体现在价值上,值不值得买?买房人会有自己的选择。”

4月30日,新浪乐居南京站也开始了“南京十大抗跌楼盘”的评选活动,新浪乐居南京站主编王小军说,评选的本质是想验证一下购房人对市场的判断,对楼盘的印象,初步来看得票高的楼盘都是品牌开发商的重点楼盘。