

江苏省政府要求 房价上涨过快城市 出台楼市调控细则

快报讯(记者 尹晓波)南京的楼市政策细则到底什么时候出台?南京市住建委透露,本周将方案上报市政府,但对政策何时出台没有透露任何信息。不过,昨天江苏省住建厅相关人士表示“省里的细则方案已上报了省政府”,但是出台时间也被打上问号。

据了解,在日前举行的省政府常务会议上,要求房价上涨过快的城市出

调控细则。那么,省一级的楼市调控方案出还是不出?对此,江苏省住建厅有关人士昨天透露说,江苏省的细则草案已经上报省政府,但出不出台、何时出台尚无定论。

南京工业大学房地产系副主任吴翔华说:“如果地方政府的政策细则认定很严格,那楼盘大降价甩卖的现象必然难以避免。”下一步的楼市走向,还是个

“政策市”,具体要看地方政府的执行力度如何。

有业内人士表示,“进入5月份以后,南京市场成交量的低迷也是受地区政策不明朗所致”。既然短期内物业税难以开征,那就只有南京市地方细则的“另一只靴子”落地之后,明晰的政策才会对市场带来成交量上的变化。

国家统计局刚刚发布:南京新房同比上涨14.5%
南京研究机构“抬杠”:4月房价同比上涨64.37%

南京楼市4月均价破万,你信吗

5月11日,国家统计局刚刚公布今年4月份“70个大中城市房屋销售价格指数”,其中南京新建住宅价格同比上涨14.5%,环比上涨0.9%。昨天就有民间研究机构向快报提供的南京4月份房价报告来“抬杠”了:南京楼市的新商品住房成交均价今年首次在4月份突破了1万元/平方米,并超过了1.1万元/平方米,同比房价涨幅高达64.37%,环比涨幅为11.59%。到底哪个更“靠谱”?

全市均价 11054 元/
平方米,数据靠谱吗

国家统计局公布的数据称,2010年4月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨12.8%,其中南京房价同比上涨12.3%,环比上涨0.7%,其中新建住宅(新房)价格同比上涨14.5%、环比上涨0.9%,二手住宅价格同比上涨11%、环比上涨0.5%。

新建住宅的价格,在南京一些房地产研究机构看来,远远不止14.5%的涨幅。昨天南京中原DRC公布的监测数据显示,2010年4月份,南京市全市(11个区)新商品住房成交均价达到11054元/平方米,环比3月份增幅为11.59%、同比上涨64.37%。“本月成交均价是南京市今年首次突破1万元/平方米”。

同样,易居南京公司公布的数据也称:“4月份,南京市的新商品住宅成交均价首次破万元,其中江南八区均价为16104元/平方米,环比增长10%。纵观南京历年同期的价格,今年1至4月份,江南八区的房价涨幅最大,4个月的涨幅达到了64%。”

细分到各个楼市板块的成交价格来看,在江南八区中,除了城东的房价略有回调之外,其他区域成交均价的平均涨幅在15%左右,而“两江板块”(江宁、江北)表现突出——江宁板块均价在万科金域蓝湾开盘热销的推动下首次突破万元大关。4月份成交均价为12605元/平方米,环比涨幅44%,为各板块涨幅之最;江北板块本月均价7546元/平方米,环比上升了20%。

疑问:新政这么猛,
怎么房价还在涨?

明明4月份一系列的调控政策接踵而至,怎么统计的房价还在涨?

中原地产的理由:“这主要是受到两大高开楼盘的影响,一是江宁万科金域蓝湾的销售均价突破了15000元/平方米;二是江北的明发城市广场均价突破了9000元/平方米”,区域“价格瓶颈”的突破,带动了整个成交均价的上升。

易居机构的理由是:“对于4月份南京房价逆市上扬的原因,这份报告归结为类似金域蓝湾、雅居乐花园、苏宁银河国际等高档盘的热销,推动了整个成交均价的高位运行。”

可也不至于涨60%以上吧

今年2月份,国家统计局发布的“2009年70个大中城市房价涨1.5%”的统计让人笑掉了大牙。4月份称全国房价上涨12.8%,被人认为是越来越靠谱了。可是,也不至于一放到南京,南京的新房价就涨了60%以上吧?

“当然有了。”南京一名房地产业内人士回忆说,2009年4月份,南京的楼市才刚刚从2008年的低迷中缓过劲来,城中的房价还在2万元/平方米上下,比如金鼎湾花园当时的平均售价还在18081元/平方米;城南的楼盘也是爬上了1万元/平方米,比如雅居乐花园销售均价接近13000元/平方米;河西大部分的房价还在1万元/平方米上下;江宁的东山、大学城、九龙湖等片区的不少楼盘价格基本在4200元~5500元/平方米之间,岔路口、百家湖、将军大道

等相对成熟片区的楼盘正常均价在6200~7000元/平方米,个别楼盘叫价在8000元/平方米以上;江北的大华·锦绣华城均价由原来的3900元/平方米上调为4500元/平方米、弘阳大厦·骏馆开盘均价为5300元/平方米、明发滨江新城最高售价卖到6300元/平方米……

现在呢?城中楼盘多是3万元/平方米起步,高的在四五万元/平方米;河西和府奥园最低折扣后1.75万元/平方米的均价,算是很便宜了;江宁低于1万元/平方米售价的凤毛麟角;江北的多数楼盘还在死扛9000元/平方米的“价格线”!“一年的房价同比涨幅超过60%的统计,我看没什么问题啊,倒是国家统计局的统计又让人生疑了!”

判断:5月房价环比可能“负增长”

“涨这么多也别怕,新政的效应还没真正发挥出来。”有楼市专家表示,由于“国十条”楼市调控新政是在4月17日出台,此前南京的房价依然是一路上扬的,从而导致了统计的房价涨幅偏高,新政的真正“发威”是在4月底到现在,“没看到5月份以来的单日商品住房认购量都在100套以内了吗?”

他认为,随着成交量的进一步下滑,资金流挺不住的开发商,将不断加入打折降价战团,“要说跌到去年同期的水平,我不敢妄下结论”,但是,随着购房者对房价下降的预期进一步加大,5月份的房价涨幅或许会出现较4月份环比下跌的“负增长”,也就是说5月份的房价有可能低于4月份的房价。

快报记者 尹晓波

»焦点



当年引起争议的楼市广告 资料图片

一楼盘270套房只卖了15套 南京楼市又玩“俯卧撑”?

河西和府奥园的“低碳楼盘”以9折“抛售”的姿态主动降价,让一些继续扛高房价的开发商坐立不安:是主动降价还是被动降价呢?有业内人士调侃说,现在市场又玩起了“房价俯卧撑”的老游戏,“俯卧”到什么价位、“撑”到什么价位,让人充满了期待。

【调查】

单价 1.8 万落到 1.5 万,“偷偷卖”也遇冷

4月20日,城南小行附近的一家楼盘领取了商品房预售许可证,两幢楼270套房源,网上的标价一律是1.8万元/平方米。此前,这家楼盘一直对外宣称是5月8日开盘,后又改口说是5月15日开盘,但网上的认购数据已经在不停“刷新”。虽然传出这家楼盘共计销售了100多套房源,但南京网上房地产的数据显示:截至昨天17点,这家楼盘上传的认购套数仅为15套、成交0套,认购率不到6%。

“完全是一个被消费者所抛弃的定价失败案例。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,消费者的承受能力显然比开发商想象的房价预期要低得多,硬撑着高房价必然难以获得较高的销售率。

“归根到底,就是定价太高。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东一言以蔽之,撑着高房价,必然不会得到消费者的认可。

城南这家楼盘1.53万元/平方米的均价虽然卖得不好,周边的楼盘却丝毫没有大降价的意思。昨天,同在城南板块的观云国际楼盘也开始收取诚意金,对外的报价是1.5万元至1.7万元/平方米,但提前缴纳5万元诚意金的客户可以享受房价3%的让利优惠。

买房人张先生说,这样的价格似乎还是偏高了点,但地处的位置较好,在长虹路附近,要比小行的那个楼盘地势好多了,但买与不买还要好好考虑一下。

【延伸】

开发商深陷“定价难”

在和府奥园高调宣布一次性付款最低可至9折之后,河西多家楼盘心里“很不是滋味”。一家定于6月份开盘的新盘负责人一个劲向记者:“你还知道和府奥园现在有多少内部认购客户啊?”而对于自己楼盘的售价,之前毛坯房的拟定价格是1.8万至1.9万元/平方米,“现在看来又要调低了,已经准备再调低2000元/平方米了,定价让我们很为难。”

另一家楼盘的态度却很“强硬”:“我们和它(和府奥园)不是同一个产品,它就几万平方的楼盘,即使卖光了,也就是小折腾一下而已,河西买房人的需求难道就几百个买房人吗?”

“定价太难了!”南京本土一家房地产开发公司的营销总监语气沉重地表示,“即使卖得不好,楼盘也不敢贸然降价,多数楼盘也不愿大幅下调预期,在定价上,大家都是左右为难。”他说,在楼市旺销时,房价就是不停地涨,定价容易;在楼市滞销时,制定房价就显得手足无措了,高开卖不掉,可低开多少才跑得掉呢?

“硬挺着有什么用?通过降价脚底抹油、提前跑路的,对开发商何尝不是好事?”张辉认为,在这轮号称史上最严厉的楼市调控背景下,识时务者为俊杰,楼市的局势已经明朗化了,“你想要开盘,价格就务实点,如果和府奥园的价格卖得好,就参照人家的定价卖,不就得了吗?”

快报记者 尹晓波

»相关

江北二手房
成交价降了两成

快报讯(记者 尹晓波)江北的新商品住房一天卖不了几套,二手房市也出现了“一元起拍”的闹剧,房价呢?南京多家房产中介公司表示,浦口区的一些楼盘售价虽然仍坚挺在9000元/平方米,但二手房的实际成交价已经跌到了7000元/平方米左右。有数据统计显示,5月上旬,江北的二手房房源量比4月上旬同比增长了3.6%,但成交量急速下滑了80%,房源客源供求比为1.48:1,成交价格大降了19.4%。

炒房资金
盯上收藏品

在楼市新政的大趋势下,包括温州炒房团等炒楼资金将流向何处,也被众人所关注。杭州某拍卖公司艺术品负责人朱杰(匿名)昨日表示,浙商包括温州炒房团的人,已经有往收藏界加大投资的趋势。原来有一个客户在炒房,这次就开始重点关注收藏品,并在朱杰这里下了300万的订单。奢侈品专家网总经理周铁山也肯定了这样的趋势。他前两天抛掉了持有的房产,收了块古玉,还买了一辆红旗牌老爷车。 每经

78 家央企退出楼市
进程缓慢

中国指数研究院13日发布的一份最新报告显示,截至目前,78家央企中在产权交易所挂牌转让资产的仅有7家。房地产业务转让还没有形成态势,体量较小,退出进程缓慢。

报告称,要使非主营业务的央企真正退出房地产领域,除了国资委的表态之外,还应有更高层次的政策出台。 综合