

»数据

今年新房成交
不及去年同期一半

据南京网上房地产统计,截至昨天,南京市新商品住房共计成交了19600套,成交总面积215万多平方米,远远不及去年销售水平(2009年1-6月份,南京市新商品住房共计成交40225套)。同样,相比前年上半年的商品住房成交量(2008年1-6月份

为24627套)也少了5000多套。

“这是近5年来,楼市最为低迷的日子。”一名地产分析人士称,平均每天100套多一点的成交量,楼市急转直下成为“冷市”已经是不争的事实,虽然有个别楼盘出现热销现象,但也并不能反映整个楼市的现状。

另外,与新房冷清形成对比的是,二手房虽然也有下跌趋势,可成交量盖过了新房,6个月卖了25838套。相关人士表示,二手房成交量从去年下半年开始,已经赶起了新房成交量,这也是房地产市场逐步走向成熟的一个标志。

半年来新房卖了不足两万套 南京创下5年来最低迷楼市

今年上半年,南京楼市完成了从沸点向冰点的转变,从去年底的抢房运动,到现在售楼处的门可罗雀,数据统计显示,截至昨天,今年南京市新商品住房共计成交19600套。伴随着4月17日“国十条”的楼市严厉调控政策,房价快速上涨的势头得到了一定遏制,南京房地产业一名从业人员张扬(化名)戏称说:“今年上半年开发商卖的,不是房子,是运气。”

□快报记者 尹晓波



微跌?小跌?这显然与普通市民的期望值相距甚远 资料图片

»调查

两个月来南京房价跌了6%

先涨后跌,新政后 房价应声降了6%

我们回忆一下,今年1月份以来,一直到4月中旬,南京的房价依然是高开高走,房价没有下滑的迹象,连江北都出现了超过1万元/平方米的疯狂现象。虽然在4月份之前,国家已经接连出台了多要求抑制房价上涨的通知,但没有具体的方案,导致房价无法下调。

今年4月14日,才传出了二套房贷收紧的致命消息;紧接着4月17日,号称史上最严厉的房产新政“国十条”隆重登场。“于是,一切都变了,楼市猛地坠入了冰窟窿。”

从这半年的房价统计来看,也是先涨后跌。某房地产网站的统计说,根据对南京在售热点楼盘的报价对比,今年上半年,南京平均房价从年初的13000元/平方米涨到了15200元/平方米,涨幅约为16.9%,而今年4月份房价达到最高点16200元/平方米,较年初上涨了24.6%。

»链接

高调江北—— 某大盘3980元/平米起售?

昨天南京一家房地产网站爆料说:“江北某大盘7月拟以超低价开盘快跑,最低售价仅3980元/平方米。”但该网站称是网友爆料,具体楼盘名称并未透露。

不过,记者向该网站求证时,却被告知是一名网友透露的信息,但该网友暂时不愿说出楼盘名称。这名网友自称是业内人士,称该楼盘具体情况及价格、优惠均将于近期正式对外宣布,最快在7月中旬上市,最低价以3980元/平方米起售,比周边房价低了近50%,

可是,在“国十条”的新政出台后,楼市销量在急剧下跌之后,房价也因此出现了松动,其中6月份的南京平均房价较4月份下降了约6%,在各大板块中,除了城中楼盘抗跌性较强外,其他多个板块均出现了不同程度的下降。

开发商称“卖的 不是房子,是运气”

张扬供职于南京一家楼盘,目前担任销售经理,对市场称得上冷暖自知。

“卖得好不好,纯粹碰的是运气。”张扬说,在调控新政之前,万科在江宁的新盘金域蓝湾以1.5万元/平方米以上的价格快速“出货”,没赶上新政的大棒,是运气。调控之后,所有楼盘似乎在一夜之间陷入了冰封期。

河西的碧瑶花园楼盘在新政后“试水”,于5月5日上演了夜晚“摇号大戏”,但尴尬的认购量被网友调侃为“西瓜盘”,因为看房人只吃开发商提供的西瓜而不买房;此后,河西和府奥园的“低碳盘”以9折价的姿

态主动降价,赢得一定销量。

但是,江北楼盘的价格在冲万声中迅速下跌,泰来苑等楼盘将价格降到了7500元/平方米,其他楼盘硬撑高价的,均销售惨淡。在一片降价打折声中,6月28日,河西的两大央企楼盘中海凤凰岸、保利香槟国际却创下了高价热销的神话。

张扬略带羡慕地表示:“他们的运气真好,怎么会有那么多的有钱人扎堆去买呢?”而张扬供职的项目,一直迟迟还没有开盘的消息,“本来说7月份开盘的,公司内部似乎信心不足,就怕没有好运气”。

“下半年高房价是 扛不住的!”

“用运气来说楼盘的销量好坏,有点言过其实。”南京工业大学房地产系副主任吴翔华博士说,从4月17日“国十条”的政策面而言,这确实是个楼市冷热的分水岭,但后面诸如中海和保利的高档楼盘热销,与运气无关。

低调江宁—— 下半年“杀出”17家纯新盘

在楼市新政之后,南京楼市各个板块都“闻风而动”,但江宁板块倒是安静异常。昨天有消息说,自江宁的万科金域蓝湾新盘开售之后,今年下半年,江宁还将有17家纯新盘计划上市,有望改变目前江宁“房荒”的现状。

365地产家居网统计说,江宁下半年计划上市的纯新楼盘主要有:东山板块的爱涛尚逸华府、上善居等楼盘;科学园板块的融侨世家、城市之光国际公寓、鸿意万嘉、万裕龙庭水岸、骋望骊都等楼盘;将军

山——百家湖板块的翠屏水晶蓝湾、诚基国际花园、青春水岸、悦恒君铂国际、紫气云谷等楼盘;九龙湖板块的中冶天城、骏景华庭、润龙锦园、铂金华庭广场、中彩彩云居等楼盘。

有业内人士表示,在这轮调控之下,历来以较大供应量居前的江宁板块似乎都处于观望之中,下半年这17家纯新楼盘上市的消息,无疑将改变目前江宁供应不足的情况,再加上一些老楼盘新推房源,下半年江宁的房源很充分,买房人不用为房源而发愁。

吴翔华说,在“国十条”的新政历时两个多月后,政策严厉性的恐惧感已经在慢慢消退,调控并不是说不针对高档房,而是由于实体经济的进一步萎缩等原因,资金再次有流向楼市的苗头,这些高档房项目,哪个买房的人不是已经有房子的,“为什么不改善居住还是其它,都有理由相信买房是保值增值的一种投资行为”。

“后续的调控政策效果会有所打折,所谓的豪宅越贵越有人买、普通的房子越跌销量越低。”吴翔华判断说,下半年楼市的成交量还会下跌,市场有两极分化的趋势,但总体而言,房价反弹的可能性几乎很小,一些价格谷底还会在下半年出现。

»相关新闻

应届生填报志愿 最纠结的竟是房价

“我想知道南京房价以后会降吗?”“毕业以后,想留南京,一个月要赚多少钱才能活得舒服些?”这两个问题并不是刚刚毕业的大学生问的,而是出自正在填高考志愿的“90后”之口。

记者了解到,南京的众多高校对于90后考生来说吸引力固然不小,但高得离谱的房价,让这些“准大学生”有着一丝迟疑,“若想毕业以后留在南京发展,压力还不小呢。”

苏北考生来宁考察生活成本

18岁的程程(化名)来自苏北的一个县城,高考成绩出来后他独自一人来到南京“跑”高考志愿咨询会,程程高考成绩还不错,比本一线高出了5分,加上选测科目双A,他可以在本一和本二中选择一个不错的学校。

三天下来,程程见识了南京的高额生活成本。程程的舅舅在南京,住宿的问题可以解决,每天在外面的交通费和吃饭成了他最大的开销。程程给记者细细说了这几天的开销,地铁至少四块,找不到路,打车就要十几块钱,午饭和晚饭都在小饭馆解决,一碗最便宜的盖浇饭要10块钱左右,晚上再买3份报纸,三块钱。这一天下来需50块钱左右。

几天的“摸底”,程程心中有了定夺,理科是他的强项,他打算报南京一所理工类大学的软件或自动化专业,毕业后他并不想回家乡,想留在南京从事通信软件方面的工作。

程程告诉记者,他家在苏北县城,父母都是老师,一个月收入在4000元左右,供他上大学应该不会很吃力,但毕业后如果想要留在南京,一切都得靠自己打拼,4年之后所赚的钱能不能支付得起这个城市的生活成本呢?

“毕业以后,想留南京,一个月要赚多少钱才能过得舒服一些?”昨天,坐在出租车内,程程突然问了记者这么一个问题。记者也给程程算了一笔账,“就目前而言,刚毕业的大学生,如果想要住得不太差,房租1000元左右,剩下的就是吃饭穿衣、手机费用、交通费,还有朋友之间的应酬,还需要存些钱买房子、结婚。要想生活得像样点,每个月至少需要三千多元。”

高房价让90后考生很纠结

说起买房子,程程不吱声了。“我想知道南京的房价以后会降吗?”尽管知道不现实,但程程还是把这个疑问说了出来。记者了解到,对于大多数江苏省内考生来说,选择填报南京的高校,4年后会有一半左右的大学生想留在南京工作。

但是在大城市工作和生活的巨大压力阻碍了许多应届毕业生的选择,其中高高在上的房价是重要原因。程程告诉记者,班上不少同学在填报志愿的时候,已经想得很远了,4年之后赚的钱,何时才能在南京买房子也是他们心中的困惑。“高房价是我们必须面对的一个残酷现实,一套房子动辄100万左右,一个在社会上奋斗了十年的白领阶层不一定能买得起一套像样的房子,更何况乳臭未干的在校大学生,简直是痴人说梦。”程程说完这些话之后陷入了沉默。快报记者 安莹