

2010年二手楼市半年行情

二手房比商品房多卖近万套

下半年市场可能持续调整

南京网上房地产统计数据显示,截至6月30日,南京上半年二手房成交量为28801套,比商品房19664套的成交总量多了近1万套。这是南京房地产发展十多年来,在半年成交总量上,二手房首次明显超过商品房。业内认为,这标志着南京房地产市场由发展期进入成熟期。

受调控政策影响,业内预测下半年南京二手房市场将持续调整,泡沫过多的区域房价将继续调整,市场有望真正回归理性。

由疯狂到理性 比去年同期少卖1万多套

从成交量来看,今年上半年南京二手房市场有两大特点。首先是成交量同比大幅减少。2009年上半年,南京二手房成交量达40516套,比2008年全年成交量还多3000多套,今年上半年总成交量却只有28801套,足足少了1万多套。中广置业副总经理费立平认为,这实际上是市场回归了正常轨道。去年全年南京二手房和商品房总成交量高达20万套,然而从南京楼市多年真正的需求量来看,正常情况应该是10万套左右。调控政策出台后,投资者退场,今年上半年的成交量反映了市场的真实需求。

今年上半年,南京二手房成交量比商品房多了近1万套,则是南京房地产发展史上前所未有的一个标志性数据。从去年全年成交量来看,二手房成交量和商品房基本持平,但是税费优惠影响,二手房成交量中有很多家庭内部过户的情况,实际上二手房成交量与商品房还是有一定距离。今年上半年,二手房成交量则是真正大幅超过了商品房。“这是南京房产市场走向成熟的重要标志,也是必然趋势。”南京铭楼不动产总经理夏小铁说,当地房地产市场发展越成熟,二手房成交所占的比例就越高,香港二手房成交量甚至是商品房的七八倍。

业内认为,随着市场的日趋成熟,房价大起大落的市场行情将结束。因为,二手房价格通常都是以商品房为参照,房主大多都是跟着开发商调价而涨价或降价。随着商品房所占市场比重的逐步缩小,市



去年火爆的看房场景如今已不多见 资料图片

场因商品房价格变化而大幅变化的情况将减少,市场将更加稳定。

房价高位松动 前四个月涨后两个月下跌

365地产家居网统计数据显示,整体看来,今年上半年南京二手房价格仍有较大幅度上涨,调控后有小幅调整。6月底,南京市个人网上挂牌均价为12016元/平米,环比1月的9374元/平米上涨了28.2%,同比2009年6月同期的7505元/平米,上涨了60%。其中,4月中旬,南京市个人网上挂牌均价最高峰达到12363元/平方米,5、6月开始调整,浦口、奥体、江宁等区域明显下滑,下滑幅度在10%~20%之间,6月底相比4月中旬的最高峰整体下调了347元/平方米。

“实际成交价比高峰期下降了近10%。”费立平说,从中广的实际成交数据看,4月份南京二手房成交价达到最高点,调控政策出台后就开始逐步调整。4月份调控之前,房主通常都是要求购房人承担5.55%和1%的营业税和个人所得税。调控后房主心态发生变化,除了愿意承担这一共6.55%的税费外,在实际成交价上也有所让步,加起来接近10%。夏小铁说,目前南京二手房价格下降的幅度不大,主城区在1000元/平方米左右。

调控过去两个多月后,最近的二手房挂牌价显示,部分投资客已经开始降价出售。由于自去年上半年以来南京房价涨幅很大,投资客即使大幅降价也获利丰厚。目前,江北已经出现不少5000元/平方米左右的房源,江宁8000~9000元/平方米的房源也不少。不过业内人士普遍认为,投资客手中的房源有

限,他们的低价抛售很难引发整体市场的大幅降价。

市场持续调整 下半年究竟何时买房最好

对于下半年的市场走势,各家看法不一。“9月份市场将逐步复苏。”费立平认为,9月份南京二手房的成交量可能会回升,9月份之前出手买房会更占主动,议价空间会比较大,可供选择的房源也会比较多。他说,近两个月成交之所以持续低迷是因为市场处于对新政策的适应期,只要没有进一步的后续政策出台,这个适应期就会在9月份左右结束。另一方面,从4月调控开始,压抑了不少刚性需求,这些需求积累到一定阶段就会逐步释放。更重要的是,长期来看房地产市场仍处于上升通道。对于房价走势,他认为短期会继续调整,但到年底可能会继续上涨。一是成交量上升带动,二是通货膨胀引发的物价整体上涨。

365地产家居网置业频道总监单伟则认为,下半年南京二手房市场将持续走低。一方面,目前这样每月3000套左右的成交量将保持;另一方面,房价将随之下调,预计主城区下调10%左右,江北可能下调30%。不过,他认为在今年年底契税优惠截止前,九十月份的成交量可能有所上升。

“调控还没有到位,如果出台后续政策,市场将有更大幅度的调整。”夏小铁说,这次调控与往年不同,国家调控的决心很大,调整政策也是涉及到方方面面的组合拳,威力很大。但是目前还没有达到预期效果,因此有可能出台后续政策,届时可能引发低价抛房潮,市场可能面临巨大冲击。快报记者文涛

»企业看台

大贺房产开展客户回访行动

6月初以来,城北知名中介大贺房产开始了客户大回访活动,上门为客户解决实际问题并赠送礼品。截至目前,已经上门回访了200多位客户,电话回访300多位客户,大贺用真诚而周到的服务赢得了良好的口碑。

大贺房产副总经理李云祥说,回访活动主要是为了进一步提升公司形象。“您的托付就是我们的幸福!”

是大贺的服务理念,作为扎根于南京城北板块的知名房产中介企业,大贺依靠其专业的技能和人性化的服务树立了良好的口碑,同时也赢

得了客户的信任和大量的社会赞誉,多次接到客户的感谢及锦旗。

该公司创建于2003年,主要从事房地产经纪、房地产投资策划、装饰工程设计与施工、物业管理。目前,该公司在城北已经拥有13家门店。该公司倡导以诚信为本,服务为先的精神,立足城北,面向全市;时刻以客户利益为先,注重对公司品牌的打造。

虽然5月份以来市场低迷,但大贺依靠良好的口碑和优质服务依然发展稳定,每月仍保持数十套的成交量。

(文涛)

■你问我答

证件信息不统一该 怎么办

读者杨先生问:最近准备买二手房,听说需要出具户口本、身份证件、结婚证等,我发现我的身份证已经过期,身份证件与结婚证件上出生日期和名字不符,而且我的户口为集体户,这些情况应该怎么办?

答:身份证过期需要补办身份证件(或办理临时身份证件)。身份证件与结婚证不一致,则需要到婚姻登记机关出具证明;如果客户为集体户,需让所在单位人事部门开具户口迁入证明。

飘窗渗水可用维修 基金吗

读者黄小姐问:我买的二手房房龄不到5年,飘窗处开始渗水,是否可以申请用维修基金来修理?

答:根据建设部有关规定,公共维修基金专项用于物业保修期满后,共用部位、共用设备设施的大中修和更新改造。要动用到公共维修基金需要经过业委会三分之二代表同意。你家的情况要确定到底是窗户

渗水还是外墙渗水,外墙渗水应该是建筑质量问题,还处于5年保修期内,需要找开发商负责任。如果渗水是窗户问题,比如装修改动可能破坏了原窗结构,飘窗外沿结构产生震荡裂缝,或新安装的飘窗外接缝密封不严,因而下雨出现渗漏现象。可以对飘窗外沿用专用密封胶进行接点密封,对裂缝进行填补与防水处理。

公积金贷款怎样贷 最高额

读者邵小姐问:我和丈夫在南京工作两年了,想在南京市区贷款买套二手房,要贷到公积金贷款最高额的话,要具备什么条件?

答:申请公积金贷款买房,需要在南京连续缴纳公积金6个月满以上,个人最高贷款为20万元,夫妻双方最高能贷40万元。夫妻双方享受40万元最高贷款,必须满足以下条件,一是连续在南京缴纳住房公积金6个月以上,且每个月缴纳的数量总额在500元以上(自己缴纳数额与单位补贴数额总和)。

本期主持:周映余
咨询热线:84783628

地址:云南路24号1^层 壹房交易中心 仙林依云溪谷 双拼别墅 1—3层 总部电话:83325501 256m² 666万 毛坯环境好 85176819

厚载村	67 64m ² 85万 精装南北双阳管气 83321597	中南园	2F 60m ² 85万 双南全明装修 52994203	颐和路	1/1 37.94m ² 64.8万/层 全明 29中层小院子 70m ² 85111971	萨家湾	2/12 80m ² 105万 东南毛坯 13851875782	凤凰西街	2/6 44.24m ² 50万/居 简装 南 85176819	定淮门3号	17 66.5m ² 88万 双南精装院子 51502835	裴家桥	3/6 66m ² 113.8万/房 精装 13813818807
古林公园旁	27.40m ² 48.2万 简装南北双境佳管气 83321597	华侨大厦	16/25 170m ² 140万 双南双车租 5.6万 52994203	龙江小区	4/6 63m ² 107万 南北全明装修 修小区学区房 85111971	汉口西路	6/9 100m ² 170万 双南精装 851875782	戴家巷思维新村	4/7 63m ² 76万 装修齐全 双阳送设施 85176819	西桥	5/6 44m ² 49万/居 南北两室房型佳 51502835	鼓楼五条巷	5/7 80m ² 130万 三房精装 13813818807
月牙湖	1/6 106m ² 220万 豪装送地下室 15m ² 车位 2	三牌楼大街	4/7 74m ² 130万 双南精装 三小 50 中 52994203	十四所宿舍	2/3 53m ² 50万 南北全明 小区 85111971	淮海巷碧水分校	3/6 62.5m ² 77.5万 南北简装 北 851875782	渊声巷	6/6 37m ² 47万 简装空房管气小区 85176819	古平岗	5/6 60.5m ² 77.6万 南北简装房型好小区 51502835	鼓楼四条巷	2/5 103m ² 160万 四房二卫 13813818807
钟山花园	个长小九中 83321597	鼓楼五条巷	1/5 31+77+20m ² 130万 装修双南 50m 52994203	工人新村	4/7 67.56m ² 90万 朝南全明毛坯 85111971	秀水街	2/6 69m ² 102万 东西简装 851875782	白下天地花园	2/7 78.16m ² 120万 精装南北双阳 85176819	归云堂	4/6 48m ² 48万 南北简装两室南北双阳 85176819	华侨路	5/7 55m ² 100万 两房精装双学区房 851875782
蓝旗街	3/6 55.5m ² 50.5万/居 有装修双南全明 83321597	镇江路	1/7 41m ² 41万/居 装修院子 20 m ² 52994203	凤凰西街	4/6 51.18m ² 71万 双南简装小区多套 85111971	兰园	4/6 73.8m ² 178万 双南精装小区北 851875782	扇骨营	3/7 66m ² 86万 简装双南全明小区 85176819	佳盛花园	5/18 117.8m ² 191万 双南三室二卫全明精装 51502835	北小	4/5 78m ² 182万 三房学区房 851875782
八宝前街	5/6 5.8m ² 70万 有装修双南 83321597	戴家巷	1/7 50+30m ² 61万 前后院子装修 52994203	南东瓜市	3/6 58m ² 97.5万 南北简装全明 29中 85111971	莫愁湖西路	4/6 79m ² 116万 双南双阳 精装 851875782	晓庄门面	1+2 94m ² 130万 独门独户共两间院子 20m ² 85176819	天福园	4/7 71m ² 150万 南北精装拎包住 51502835	兰园	6/7 70m ² 163万 三房精装学区房 851875782
卫岗公安宿舍	2/6 62.1m ² 45.5万 精装全明双气 83321597	南瑞路	3/7 62m ² 76万 南北精装 85111971	镇江路	3/6 50m ² 63万 南精装 85111971	卢龙山庄	9/26 135m ² 228万 三南简装 851875782	金鹏大厦	9/18 170m ² 270万 办公装修双层拉手 29 85176819	厚载巷	6/7 64m ² 85万 南北精装 85176819	朗诗国际	8/18 145m ² 373万 四房未住 51502835

汤山好房推荐	84109250 18905140503	浦口海来	58490379	汤山	15358108041	中基恒石房产	业务员招聘 10名 待遇从优 联系 15951786347 李小姐						
湖景公寓	130m ² 128万 精装 3/5	铁桥小区	6/6双南新装 44.5m ² 35万 芙蓉带户价优	横岭公寓	28万 65m ² /5 简装	温泉公寓	54万 92m ² /3 简装	武夷店电话:025-52161237	南方花园	53m ² 62万 3/7 居 2/1/1 简装	广汇花园	139m ² 135万 3/6 3/2/2/2 毛坯	
康价公寓	72m ² 52.2万 精装 2/5	鼎泰家园	5/6 大套 110m ² 55万 全新	养龙山庄	37万 51.5m ² /2 精装	农家小院	27万 270m ² 1-3层毛坯	莱茵东郡	166m ² 169万 3-4/4 5/3/2/4/2 毛坯 5年	武夷绿洲	128m ² 124万 2/1/1/2/2 毛坯	合家春天	57.5m ² 70万 5/11 2/2/1/1 毛坯
三天包销	65m ² 41万 精装 2/5	大桥新村	16/21 84+84m ² 38.5万 集地	菜场门面	20万 37.15m ²	山间雅阁	22万 144m ²	莱茵东郡	87m ² 93万 3/6 2/2/1/2 精装	东城雅居	81m ² 60万 1/6 2/1/1/1 毛坯各付税	东方龙湾	1