

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总量为28801套,比商品房19664套的成交总量多了近1万套。这是南京房地发展十多年年来,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。



去年火爆的看房场景如今已不多见 资料图片

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,南京二手房成交总量达40516套,比2008年全年成交总量还多3000多套,今年上半年成交总量却只有28801套,足足少了1万多套。

今年上半年,南京二手房成交量比商品房多了近1万套,则是南京房地产市场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,二手房成交总量和商品房基本持平,但是受税费优惠影响,二手房成交总量中有很多家庭内部过户的情况,实际上二手房成交总量与商品房还是有一定距离。

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

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地产业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,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,部分投资者已经开始降价出售。由于自去年上半年以来南京房价涨幅很大,投资者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月份之前出手买房会更主动,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,他认为短期内会继续调整,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地产业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套左右的低成交量将保持;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售潮,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信及锦旗。

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、结婚证等,我发现我的身份证已经过期,身份证与结婚证上出生日期和名字不符,而且我的户口为集体户,这些情况应该怎么处理呢?

答:身份证过期需要补办身份证(或办理临时身份证)。身份证与结婚证不一致,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。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缴数额总和)。

本期主持:周映余 咨询热线:84783628

鼓房交易中心 仙林依云溪谷 双拼别墅 1-3层 256m² 666万 毛坯环境好 85176819

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