

卖房人让步,购房人买账

二手房成交量新政后首次反弹

原本报价1.6万元/平方米,经过无数次讨价还价,两个月后成交价只有1.2万元/平方米;原本报价350万,3个小时后以305万元成交……经过3个月的僵持与观望,近期南京二手房房主让价的越来越多,降价幅度也越来越大,部分购房者开始出手。中广置业、我爱我家等中介机构数据显示,7月中旬南京二手房市场首度出现回暖迹象,成交量是6月中旬的2倍。

不能再犹豫 房主一狠心降了45万元

调控政策刚出台时,大家普遍的问题是“房价会不会降?”然而3个月后,这个问题已经变成“房价会降多少?”长期僵持观望无果后,二手房房主的心态发生变化,逐步接受降价的事实,尤其是投资者。7月初,南京某中介公司成交了一套奥体新城的房子,经过3个小时谈判后,房主一狠心,居然直降45万元,报价350万元的房子,成交价只有305万元。这并非个案,白下区一套上世纪80年代的学区房,1.6万元/平方米的价格挂了两个多月没卖掉,房主的心理价位被不断拉低,最后以1.2万元/平方米成交。

据365地产业网统计,调控3个多月后,全城二手房价都在下降,江北挂牌均价由9612元/平方米降至7504元/平方米,降幅为21.9%;江宁由10823元/平方米降至10115元/平方米,其间6月底最低时已经降至万元以下;河西由17919元/平方米降到了15993元/平方米,降幅为10.7%;鼓楼、白下、玄武、雨花台、秦淮、栖霞和下关区无一例外,挂牌均价都有明显下降。

“现在投资者想撤退的意图非常明显。”中广置业业务部经理韩俊说,该公司7月份的成交数据显示,投资者

占卖房人的五成以上,三成左右是换房的改善型需求,而买房人九成是自住,投资的不到一成。

购房者动心 新政后成交量首次反弹

南京网上房地产数据显示,7月中旬10天时间,南京全市成交二手房985套,日均接近100套,比7月上旬的594套增加66%,环比6月中旬494套的最低谷几乎翻了一倍。不过业内表示,网上的成交数据有一定滞后性,实际的成交量会更多。中广置业透露,该公司7月前20天的成交量已经超过6月份份的成交量。我爱我家7月中旬与6月中旬相比,房源量增加了13.3%,客源量增加了29.78%,成交量增加了100%。

我爱我家市场部经理舒莉莉说,这是在新政颁布以来,买卖成交量持续低迷后出现的首次较大的反弹,而且和处于上轮宏观调控中的2008年的同期相比,成交量高出148.48%。经过长达3个多月的拉锯战,在房主做出适当让步后,购房者开始有所行动。

“二手房市场跟风现象非常明显。”韩俊介绍说,一套房子挂牌两个多月后,有很多人看过,最近终于成交了,另外一些看过房子的人就会跟着采取行动。“实际上需求量非常大,只是被二套房贷等政策卡住

了。”他说,只要价格接近购房者的承受范围,压抑的需求就会逐步释放。

购买力受限 成交量短期内较难开闸

我爱我家数据显示,7月中旬南京二手房房源、客源的供求比为1.59:1。供求关系的差距缩小到了新政后的最小。舒莉莉分析认为,经过了几个月的动荡后,供求关系正在逐步进入正常范围,市场在逐步往好的方向发展。韩俊表示,随着购房需求的释放,成交量会进一步增加。

不过舒莉莉表示,只要银行贷款这道闸门不开,市场就不会有大范围回暖,成交量只会逐步增加。因为目前绝大部分人买房都要5成首付,小部分可以付5成以下,而现在总价又过高,能拿出5成首付的人并不多。“贷款政策限制了购买力,购房者即使想买也买不起。”365地产业网置业频道总监单伟认为,短期内成交量不会出现明显大幅回升。

业内认为,只要没有更严厉的调控政策出台,市场将保持目前的局面,成交量逐步小幅增加。对于购房者而言,期待房价大幅下降很不现实,刚需可以根据自己的承受能力适时出手。目前低总价房源选择比较多,价格也相对好谈。

快报记者 文涛

市场观察

7月中旬 房屋租赁市场降温

我爱我家最新数据显示,7月中旬,持续高温的南京房屋租赁市场有所降温,成交量和租房需求双双下降。房源增加,需求减少,租赁市场供求比由上旬的1.90:1拉大到2.14:1,也就是说一位租客有两套以上的房源可以选择。

与6月中旬相比,7月中旬租房房源量增加了10.34%,客源量减少

了10.51%,成交量减少18%。我爱我家市场部分分析认为,经过大幅增长后,中旬的成交量首次出现了回落。一般情况下,二手房交易市场火爆的时候,租赁市场就会冷淡,买卖市场不景气时,租赁市场就会持续兴旺,当下租赁市场成交量的回落也从侧面反映出买卖市场有复苏迹象。快报记者 文涛

企业看台

大贺携手福彩热衷于公益事业

长期热心于公益事业的大贺房产近期又有新举措。7月20日起,公司12家门店与南京市福利彩票发行中心合作,同时发行福利彩票。当天,该公司又向南京第十三中的贫困学生捐助了1万元助学金。

南京大贺房产早就以品牌口碑和热衷于公益事业而著称,与月苑第一小学是共建单位,经常为贫困生送学习用品。该公司与周边的社区和街道建立了良好关系,在社区居民中有优良口碑。“我们希望

与市福利彩票中心、市民政局一起为福利事业、公益事业做出贡献,进一步提升公司形象。”大贺房地产副总经理李云祥表示。

南京市福利彩票中心负责人表示,与大贺房产合作,可以充分利用社会资源,有利于构建和谐福彩公益平台,有效募集公益金,促进福彩事业和公益事业健康发展。业内认为,在门店发行福利彩票既可以带来人气,又能为公益事业做贡献,可谓是一举两得。(文涛)

仟佰间力争做学区品牌专家

近日,仟佰间房产又新开两家分店,其中玉泉路店囊括了包括力学小学、琅琊路小学和南京第29中学在内的优质学区资源,而所街分店则实现了其往奥体板块进军的目标。

南京仟佰间房产总经理王跃认为,“人们购买学区房,购买的是优质的教育环境和孩子相对更有保障的未来。”为此,仟佰间房产立志“做南京最好的学区房中介”。从去年7

月成立至今,仟佰间房产已在南京拥有了包括拉萨路店、长江路店、长白街店、玉泉路店和所街店在内的五家门店,40%的经纪人有本科学历。在今年春交会的4天时间里,在仟佰间登记购买学区房的意向客户就超过100余组。王跃表示,今年年末,仟佰间房产还将再开设两家分店,力求辐射鼓楼、白下、玄武所有的重点学区,为客户提供更好的服务。(杜磊)

快报二手房专版

广告订版电话:84725944

浦口海来58490379 铁桥小区 玫瑰花园 泰来苑 大贺新村

明发店 58575078 58575678 浦口北泰 大厂店 57059600 57015200 天润城店 83612178 83610278

Table with multiple real estate listings including addresses, prices, and features.

地址:云南路24号-1 总部电话:83325501 鼓房交易中心 珠江路门面 310m² 1200万 市口好,年租80万 13813818807

Table with multiple real estate listings including addresses, prices, and features.

三天包销江宁高、中、低档房 百旺家 52107855 52100585 中基恒石房产 业务员招聘 10名待遇从优联系 15951786347 李小姐

Table with multiple real estate listings including addresses, prices, and features.