8月份南京没有一家楼盘降价

是不是又要进入涨价通道?人民日报刊文称房价合理回落才是大势所趋

从开发商“预期降价”到“打折风起”,再到前期的“抵抗性硬撑”,楼市新政出台近5个月后,并没有让南京的房价彻底降下来,近期楼盘也纷纷选择了试探性涨价。就在8月31日,南京市新商品住房单日认购量达到了565套,创下了新政之后的认购最高点,楼市“金九银十”的开锣动静折腾得这么大,房价会大涨吗?

商品房 数据:8月成交3665套,比上月增142.4%

涨价楼盘多了,降价的没有

南京官方网站数据显示,8月31日,南京市新商品住房(新房)认购量高达565套,创下新政之后单日认购量的最高点。同时,8月份南京共计成交新房3665套,较7月份的1512套,成交量大增142.4%,但同比去年下滑幅度仍然超过了50%。由此可以看出,楼市并没有真正回暖。

房价呢?南京中原地产研究中心提供的统计显示,8月份南京市新商品房住宅的成交均价12435元/平方米,比上月下跌了8.47%。统计分析称,这受到两方面因素的影响:一是8月份单价20000元/平方米以上的楼盘成交量和7月份相比明显减少,二是单价10000元/平方米以下的楼盘成交量和7月份相比明显增多。在这“一减一增”之间,整体均价出现下滑也在情理之中,并不能绝对代表楼市的房价走向。

尽管楼市不是真的“回暖”,但开发商的心态已经逐渐“回暖”。365地产家居网统计,4月到8月份以来,涨价楼盘的数量,已经从4月份的3家提升到了8月份的13家。而降价的楼盘在8月份绝迹了。统计显示,4月份3家楼盘降价,5月份2家,6月份4家,7月份3家,8月份降价楼盘为0。

有业内人士认为,2008年南京楼市低迷时还消化了新房4.2万多套,而今年1—8月份,南京市新房才成交了2.4万套,可以判断现在的楼市上市量并不是一个真实的供应量,很多楼盘的房源量是在开发商“控制”下开盘的,买房人根本不用担心房源紧俏。

二手房 数据:8月下旬挂牌量猛增30%

房主有奖促销 仍然卖房难

根据南京网上房地产统计,8月南京全市共成交二手房3596套,较7月的2853套上涨了26%,其中8月中、下旬都有超过1300套的成交量,整月成交量是5月之后首次突破3000套的一月。

“二手房供大于求的局势愈发明显。”365地产家居网置业频道总监单伟说,8月份,市场个人的二手房挂牌量又步入了增长通道,当月挂牌量高达24011套,其中下旬10天为8954套,较中旬突然增长了近3成的房源,说明很多房主认为售房的时机或许又到了。

单伟说,这主要是近期商品房市场“看似热销”之后,带动了一些房主的挂售热情。从挂牌均价上来看,南京市的个人挂牌均价仍保持了较高的水平,8月份为12014元/平方米,比7月相比增加了84元/平方米,且同比2009年8月上旬的8144元/平方米上涨了48%,“这说明房价并没有下跌”。

房主的信心恢复了?不见得。昨天一名网友打出了“征文卖房”的销售方式,这套房源位于雨花台区的康盛花园,面积66平方米,房主表示“房子正在出租中,9月底到期,现在接受预约看房,跟帖的预约购房者可享受5000元的购房奖励”,在看房的“蓄水期”内举办有奖征文,购房时可以奖励15000元。

不过,对于出手的价格,房主表示“要9月30日当日确定”。不少网友觉得很“雷人”,没有一个价格,房主喊多少价就是多少价,并且所谓的征文奖励也是在超出房主心理价位之外的,玩什么噱头呢!

有业内人士表示,如果楼市真的回暖了,根本不需要用这样的花样来卖房子,完全是吸引眼球的一种做法,不值一晒的。

近期国家统计局南京调查队在几家重点房产中介进行了调研,8月27日公布了调查结果:调控前的前几月,是十几位买家争抢一套房源,坐地涨价时有发生;现在却是十几套房源盼着一两个买家,想卖房的业主把房价一降再降,也不能引起买房人的兴趣。

»分析

7成房企缺钱 可能促房价回落

最新统计数据显示,已公布中期业绩的112家A股上市房地产公司上半年经营性现金流为-783.6亿元,较一季度末的-405.6亿元下降了378亿元。共有77家公司经营性现金流为负值。多位分析师表示,约七成公司经营性现金流为负,说明整个行业资金吃紧。

事实上,房地产上市公司已经开始采取“更为灵活”的推盘策略,不再“死扛”房价。近日,万科、金隅、保利、金地等5家知名开发商,在杭州不约而同地推出八个楼盘,且每个楼盘都有较大幅度的优惠折扣,结果多个楼盘出现了久违的排队现象。万科董事长王石认为,目前观望的低谷已经过去,一线城市房价还有往下调的空间,下调幅度在10%-15%。

近日《人民日报》也发文说,房价合理回落是大势所趋。文章说,房价下降正从遮遮掩掩变得更明确。房价相对于成交量的变动有一定滞后性,一般来说,成交量持续下降半年左右,房价将开始出现明显下降。综合政策面、供求关系、资金面等因素,房地产调控的效果还将进一步显现,房价下行的趋势能否确立,将在这个“金九银十”见分晓。 综合