

# 南京房价4月份涨了0.17% 今年1月以来涨幅逐月缩小

行家认为,“0.17%”的涨幅几乎可“不往心里去”,楼市调控发挥了作用

南京房价4月份又涨了,只不过这次的涨幅比3月份的要缩小了很多。昨天,“中国房地产指数系统百城价格指数”公布的数据显示,南京房价上个月涨了0.17%,今年以来月涨幅呈现逐月下降的趋势,不过房价仍然高居全国第十。

□快报记者 马乐乐

## 统计 涨幅逐月缩小

“百城价格指数”公布的数据显示,4月份全国100个城市中,有77个城市房价环比上涨,1个城市持平,22个环比下跌。上涨城市数量与3月份相比减少了5个。

其中,4月份全国房价涨幅冠军又来自河北,上个月是保定,这次换成了邯郸,但邯郸1.95%的涨幅比起保定3月份2.57%的涨幅显然有所减少。4月份宁波房价下跌0.74%,为

跌幅全国第一。

与3月份涨幅排名全国第62名相比,4月份南京房价的涨幅排名略有下降,排到了67名。不过南京12350元/平米的均价,仍然高居全国第十。

在“百城价格指数”的统计中,南京今年1月和2月的商品房价格涨幅分别为1.67%和0.57%。这样看来,今年前4个月,南京房价涨幅正逐月减少。

## 动态 楼盘有涨有降

“怎么还在涨?不是说在降价的吗?”南京市民小王提出疑问,4月份南京有好几家楼盘都公开表示降价,江北的锦绣华城率先跳水重返“7”时代,打响了江北降价第一枪;河西的天正滨江放出7套特价房,总价一下子砍掉好几十万。

记者发现,“百城价格指数”的编制规则中指出,推出少于总量5%的特价房的,不能被列入统计范围。这意味着,包括天正滨江、大发燕澜湾在内的多家打出“特价房”旗号的楼盘并

没有被视作降价。而事实上,在4月份南京诸多新开盘楼盘纷纷理性定价的同时,倒是几家“黑马”楼盘逆势而动的行为,有可能拉高了南京的平均房价。

六合区的冠城新地家园上个月开盘,均价涨到了7000元/平米,这家楼盘此前的均价是6200元/平米,今年春节前才5700元/平米,短短几个月可谓涨幅惊人。而江宁的骋望都上个月也悄然开盘,卖出的1.5万元的“河西价”,也有可能暗中推高了南京的房价。

## 观点 房价趋于稳定

南京房地产建设促进会秘书长张辉对0.17%的涨幅看得颇淡。“首先,最准确的数据应当是网上房地产的真实成交数据,其他的数据都一定存在或多或少或多的偏差。”

张辉认为,光从0.17%的数字来看,几乎可以“不往心里去”了。他说,这样微弱的涨幅说明,目前南京的房价已经趋于稳定,而涨幅逐月下降,也能

够说明楼市调控已经在发挥大作用。

“目前南京的房价走势正处于方向选择期,究竟是向上还是向下暂时还很难说,各种因素太多导致趋势显得较为混沌。”张辉说,在多种因素的影响下,市场各方存在博弈,方向的选择很难细化到某一个月,变化应当会在一个较长的时间里慢慢发生。

## 楼市观察

### 应严格执行“一房一价”

国家发展和改革委员会要求从5月1日起商品房销售实行“一房一价”,但开发商并未全面执行。

记者2日在上海房展会上了解到,在参展的约150个项目中,除了期房价格未定外,虽然开发商声称已经“一房一价”,但现房也大多没有公布每套商品房的价格。只有几个项目的销售人员声称可在上海房地网上查询到价格,即已执行“一房一价”。而记者事后核实,销售人员所谓的“一房一价”并不是一个具体的数字,网上公布的商品房价格仍有20%的浮动空间,对购房者来说仍是一个均价的概念。

一些购房者对“一房一价”能否透明心存疑虑——即便网上公布了价格,但20%

的浮动空间还是很大,“比如说均价3万元/平方米,20%的浮动空间就是24000-36000元,这样的范围怎么能防止开发商坐地起价?”

“一房一价主要是进一步规范市场行为,控制乱涨价。”上海易居房地产研究院综合部部长杨红旭告诉记者,“一房一价”对抑制房价作用并不大,但调价门槛提高对防范开发商“坐地起价”仍有积极意义。上海德佑地产研究主任陆骑麟认为,“一房一价”如果只允许开发商下调价格,不能上涨,那么很多开发商对项目的报价有可能会过高而偏离实际市场价,为其未来价格上涨做前期准备。因此“一房一价”在执行中要严格,同时惩戒力度要大。

新华社记者 魏宗凯 叶锋

## 江北扫描

■外地投资客趁五一小长假来宁委托卖房  
■有的房子一下子砍掉10万元

### 江北二手房市场频现“抛房”

“急售90万”“降价抛房”“便宜房源速来”。近日,南京江北二手房市场上类似的降价口号不断,这让一些投资客着急了,五一期间一位外地的投资客甚至开车过来,要求中介在一个月帮内帮忙卖两套江北的房子。江北地区的多家中介表示,在新房价格出现松动的前提下,二手房的价格已经不再坚挺,不少房主纷纷降低预期,急于出手的房主不得不大幅度降价抛售。

□快报记者 马乐乐



买不买,费思量 新华社发

### 【现象】投资客急了,主动砍去10万元

近日,网上出现了一套江北威尼斯水城的降价房源。这套112平米的房源总价90万元,算下来均价也就8000元出头。据了解,威尼斯水城目前正在售的新房均价已经较一两个月前下调,从一度要冲击万元降到了8900元左右。

满堂红滨江新城二分店的业务员陈宏伟介绍说,明发滨江新城一套131平米的房源,房主原先的报价是115万元。“房主之前对我说,心理底线是112万。这几天房主过来,主动砍掉10万,把房价降到102万元了!”陈宏伟介绍说,这套房源两室朝南,客厅也朝南,原本属于该小区根本不愁卖的房源,但是现在买房人不多,加上房主是个投资客,这套房子已经赚了不少,所以就干脆多让点。

趁着五一节的3天假期,江北地区的不少二手房中介房源挂牌数量都上升了不少。一位老业务员说,有个浙江的投资客平时没

时间到南京来,这次五一节放假,他特地开车过来委托中介卖两套江北的房子,说最好在一个月帮内给卖掉。

“最近江北很多毛坯二手房都在降价出售,”一位中介说,典型的现象是:过去卖家把房源挂出来后,一般都不会主动联系中介;而现在不少房主过一两个星期就沉不住气,经常跑来打听“怎么还没卖掉啊”。

大贺房产江北分公司负责人放言:“以我的经验看,在江北的一些楼盘中,投资客占据的比例可能接近50%。”他介绍说,最近他也发现一些投资客有抛房的迹象,但远远没有形成趋势。

一家网站的二手房频道中,有一个栏目名为“十万火急房源”。据了解,被列入这个栏目中的房源,均为房主正急于出手的。记者昨天发现,这个栏目中列出的30套房源里,江北的占了11套。不过对

于未来,这位负责人觉得投资客的抛房不会形成潮流,因为毕竟江北的配套在逐步完善,尤其是距离地铁三号线完工的预期越来越强烈,“江北的房价不会跌回几年前”。

根据365网站二手房频道的统计,明发滨江新城的二手房价格4月份下跌0.79%,威尼斯水城4月份的价格下跌0.69%。中介人士普遍认为正常,“毕竟现在在江北地区新房价格都在降嘛,二手房当然要降了。”不过有些出人意料的是,前阵子打响江北降价第一枪的锦绣华城,二手房价格却涨了1.02%。为何新房在降价,二手房却在涨价?

我爱我家浦珠北路店店长笑称,其实这个情况很正常。她说,锦绣华城最近大幅度降价的这批房源虽然是新房,但却距离车站等配套设施比较远;而该小区的二手房房源却普遍不错,而且二手房距离配套设施要近很多,生活更加便利,自然价格反而要高于新房了。

### 【分析】江北房价松动,江南会“感冒”吗

安格佳不动产副总经理朱一东认为,在楼市调控中,最先出现价格松动的必然是存在泡沫或者泡沫相对较多的地区,江北地区楼市的投资客数量相对较多,因此价格最先出现松动也很正常。

江北二手房的降价是否会波及全市?各方人士莫衷一是。朱一东觉得,本轮楼市调控将会是一个比较持久的过程,江北二手房的降价,将有足够的时间影响到整个市区。

满堂红市场部经理李宁并不认为江北二手房能够影响到全局。“上一波楼市调控中,江北的二手房也降得不少,但是主城区二手房价格并没有受到影响。”

与江北地区相比,其他不少地区的二手房报价并未变化,但是对于急于卖房的房主来说,只有降价才能迅速出手,这无形中也出现了一些降价

房源。江宁南方花园枫彩园一套位于小区中心的128平米房源,也出现在了降价的行列。按照138万元的报价计算,均价为10781元,而该小区的二手房报价普遍在12000元左右。“这套房源房主原先与我谈好最低不能低于142万,结果挂出来之后一直没人买,房主着急了,现在先把价格小降一些再说。”中介业务员陈程说。

“现在二手房市场上的买家普遍现象是不见降价不出手。”一位中介说,过去降价是房主根本不愿意提的事,现在买房人说降价,房主也可以“谈谈”了,例如江北地区,过去顶多让个一两万,现在让个5万以上的并不少见。

小雨从年后就一直到处看房,“前阵子听说江北新房降价,我本来还想在江北买一套新房的,结果发现有的二手房价格可能会更

低。”

她说,江北的成色较新的二手房大多存在未满5年的情况,这样一来营业税是一笔不小的费用。她最近看房时,随身都带一个计算器,对新房和二手房的购买成本进行比较。“如果新房和二手房各方面条件差不多,我就选择便宜的。”她最后说。

我爱我家浦珠北路店统计发现,4月份店里的客户数量已经比3月份增加了20%左右,不但卖房的多了,买房的也增加了不少。“不少买房人都有类似抄底的购房欲望,但成交量并没有放大,房贷问题和较高的营业税是很多买房人都需要面对的现实问题。另外,有的买房人现在更纠结了,因为看到降价,就担心会不会降更多。所以,现在在江北市场有点复杂。”