

房主不让价买家不埋单,4月成交量逼近“谷底” 南京二手楼市陷入僵局



去年4月楼市新一轮调控启动后,至今已经一年多。然而,购房者期盼已久的房价下降却依然没出现。因为房价居高不下,加上购房成本增加,近期南京二手房成交量持续减少。4月份,南京二手房仅成交3219套,逼近三年来的“谷底”,仅比去年成交量最少的7月份(春节期间除外)的2731套多400多套。

【市场观察】 一套房谈了两个月 还没谈拢

今年年初,赵先生看中了龙江一套房子,房主要价125万元,他还价至122万元。然而,双方就此谈了2个月,3万元的差距始终没谈拢,房主一分钱也不肯让,赵先生也不愿意加价,结果这笔交易至今僵持不下。淘然居房产总经理朱文生说,房主坚决不降价,买房人就坚决不买,这种现象现在很普遍。从该公司的成交案例看,最终能成交的一般都是房主能稍微让点价的,但是愿意降价的房主却非常少,加上贷款收紧和限购等因素,二手房的交易量越来越小。

高。数据显示,2010年4月,南京二手房挂牌均价就达到了12000元/平方米,之后的一年时间里,虽然有小幅下降,但很快又涨上去了。虽然调控一次比一次严厉,但是二手房房主的报价却始终居高不下。瑞居不动产总经理王莘说,除了江宁和奥体个别房源价格有所松动外,目前南京绝大部分二手房报价依然居高不下,个别房主甚至还提高了报价。调控给了买房人降价的预期,房主却坚持不降价,让二手房市场陷入僵局。

成交量逼近三年来“谷底”

南京网上房地产数据显示,4月份南京二手房成交量为3219套,和3月份的4087套相比,下降超过2成,和2010年4月份的8798套相比,则降幅超

过了60%。实际上,除了成交量异常低的春节期间的当月外,3000多套的月成交量已经逼近三年的“谷底”。2009年,成交量最低的1月份为3317套。2010年,成交量最低(除春节期间外)的6月份为2731套。

对此,南房置换总经理郑宏伟表示,3月和4月是传统的楼市成交“旺季”,因此一直有“金三银四”之说。今年4月份之所以成交量这么低,一方面是贷款收紧和限购令等调控政策的作用,另一方面实际上也是因为房价过高,很多人买不起或者不愿买了。朱文生指出,目前的南京二手房市场主要是靠刚需支撑,买房的大部分是首次购房,他们一般承受力有限,因此对于房价非常敏感,哪怕只是几万元的差距,往往也会导致交易失败。房价居高不下让二手房市场陷入了僵局,从而导致成交量持续减少。

【业内看法】 房价松动才能打破僵局

近期的新房市场似乎有所动作,部分开发商推出了优惠打折措施,每平方米降价数百元到上千元不等。江北开发商推出“特价房”后,销售量明显增加。五一小长假三天,南京商品房共认购407套,同比去年上涨了170%。业内人士认为,二手房市场也一样,只有价格松动,目前的僵局才能被打破。

朱文生认为,现在房主不肯降价,但是当开发商降价达到一定程度后,必然冲击二手房市场,现在的江北就是典型,商品房价格明显比二手房挂牌价低,房主不得不降价,否则根本卖不掉。他认为,预计今年10月份左右二手房市场才会有所好转。郑宏伟分析道:“南京房价小幅下降难以避免,市场只有在价格下降后才能恢复正常。”业内人士普遍认为,未来相当一段时间南京二手房市场将持续低迷。

如果您在淘房过程中遇到纠纷、遭遇中介违规行为,可拨打现代快报维权热线,我们将尽力帮您合理维权。

热线 84783628 58598186



热点物业点评③

明发滨江新城 学区全程无忧

学区概况:幼儿园——南京市实验幼儿园·明发滨江分园;小学——琅琊路小学·明发滨江分校;中学——第一中学·明发滨江分校。

推荐理由:据中广置业市场部数据显示,明发滨江新城为近期江北区域关注度最高的小区,特推荐两套性价比比较高的优质房源。

小区档案:明发滨江新城坐落于滨江大道1号。建筑面积约180万平方米,绿化率40%,户型有两房两厅、三房两厅、四房两厅及复式。

周边设施:社区内规划有风情商业街、会所、中小学、幼儿园、银行、邮局、医疗中心等。11万平方米北堡公园、5.8万平方米明发滨江公园、滨江景观大道。68万平米私家园林,贯穿社区的龙形水脉、多维立体绿化系统,景观中轴广场。

目前报价:江景房1.1万~1.3万/㎡;普通住宅8000~1万/㎡。公有有鼓珍、鼓扬、鼓浦、131、132、159、中六、汉六、汉浦、未来地铁三号线等。

房源精选:一、120㎡,105万元,7/11,三室两厅两卫,江景房板式楼;二、142.25㎡,109万元,25/33,四房两厅两卫,新空毛坯,价格含税。

咨询电话:58575691

淘然居房地产 现金收购产权、居住权房 垫资,解决疑难杂症 热线:84708679,84703139 受拆迁委托急售套房50套 五天包售 房源热线:84708679

本公司常年法律顾问:南京玄博律师事务所 李本进 主任律师 公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837

Table with multiple columns listing various real estate properties, including addresses, prices, and features. Includes a '精品推荐' (Premium Recommendation) section.

Table listing real estate properties categorized by district: 白下区, 鼓楼区, 建邺区, 秦淮区, 下关区, 玄武区, 丹凤街, 江宁/栖霞. Each entry includes address, price, and contact info.