

9月上半月二手房成交量同比降五成

今年“金九”估计没戏了

去年虽有楼市调控,但是下半年南京二手房市场出现明显反弹,9月份二手房成交量高达5186套,环比8月猛增了四成多,“金九”成色十足。以往多次调控都后续乏力,市场逐步反弹似乎已成规律。然而,今年9月上半月南京二手房成交量却只有去年同期的一半。业内人士认为,当前的楼市调控不同以往,今年“金九银十”难现。

市场观察

成交反弹落空 9月二手房成交量再创新低

9月份是传统的房产交易旺季,即使是楼市调控年,市场往往也会出现反弹,去年就是典型。2010年9月1~15日,南京二手房成交量高达2345套,当月的总成交量更是高达5186套,环比当年8月的3596套增加了44%。当年9月和10月份,南京二手房市场成交量比上半年低谷期出现明显上扬,市场回暖明显,“金九银十”成色十足。参照去年的二手房市场走

势,业内对于今年“金九银十”市场回暖也满怀期待。然而南京网上房地产统计数据显示,9月1~14日,南京二手房仅成交1154套,日均成交仅82套。二手房市场不仅没有回暖迹象,相反还有继续下降的趋势。与8月份相比,9月上半月日均成交82套,比今年成交量最低的8月份日均成交88套还少了6套;与2010年9月同期相比,今年9月上半月成交量更是下降了约五成。无论环

比同比,当前南京二手房市场走势都不容乐观。“今年的‘金九’根本不可能出现了,像去年那样市场反弹的情况也不可能出现。”南京置换总经理郑宏伟说,9月份以来该公司各项数据显示,当前的市场走势与去年同期完全不一样,市场没有明显回暖迹象。中广置业集团副总裁韩俊说,从该公司9月份的数据看,市场总体和8月份差不多,没有反弹迹象。

降价范围扩大 主城二手房价格也开始回落

受新房降价冲击,加上调控政策影响,9月南京二手房价继续小幅松动。365地产家居网统计数据表示,9月上旬南京二手房挂牌均价为12784元/平方米,相比8月上旬的12943元/平方米,每平方米单价下降159元。建邺、江宁、浦口和江浦9月上旬挂牌均价分别较8月上旬每平方米下降374元、379元、367元、720元。值得注意的是,除了江宁、江北和建邺等

新城区,下关等主城区也出现了降价的迹象。其中,浦口9月上旬挂牌均价7720元/平方米,是今年的最低点。“降价的范围明显扩大了,连主城的二手房价格也开始松动了。”郑宏伟说,一方面越来越多的房主接受降价,而且让价的空间明显比之前大;另一方面,部分真正想买房的房主,由于房子长期卖不出去,开始主动下降挂牌价。从以往的经验看,主城

新房源少,受新房降价冲击有限,主城房价是楼市调整期最抗跌的,但是,由于调控周期长,主城房价也扛不住,短期内必然受到影响。链家地产市场部经理舒莉莉认为,9月份以来南京新房正在加大降价力度以换取销量,这将影响二手房市场的价格预期。预计在市场淡季延续的情况下,如果新房价格出现普遍下降,二手房价将被进一步拉低。

后市分析

市场回暖遥遥无期

为什么同样是宏观调控,去年下半年楼市就能出现明显反弹,今年却仍旧持续低迷呢?韩俊认为,一方面是今年的调控政策相对更有效,去年没有限购令,而且到银行申请房屋贷款也比今年容易多了,限购令加限贷的共同作用,导致有钱人不能买房,需要贷款买房的人却买房难;另一方面,二手房价格虽有下调,但十分不明显,只有局部区域出现小幅度的调整。“同时,今年的租金上涨却非常明显,房主在卖不了高价的情况下更倾向于将房子出租。”他说,再加上CPI居高不下,期望二手房价格大幅下降是不可能的。因此,“如果政策不放松,房价又没有明显下降,楼市就不可能回暖。”

郑宏伟认为,四季度南京二手房市场走势要分两部分来看:一是新城区,可能会出现量价齐跌的现象,因为降价会引发更多购房者的观望;二是主城区,房价会出现小幅下降,成交量可能会保持平稳态势。对于购房人而言,结婚族等刚需群体遇到合适房子即可出手。

快报记者 文涛

名企动态

博飞房产迎来两周年庆典

两年前,南京博飞房地产经纪有限公司在市场一片红火的情况下诞生,虽然当时是新公司,但经纪人却都是业务精英,大都有多年的工作经验,在南京中介圈子里颇有名气。今年9月16日,博飞房产迎来开业两周年庆典,经过两年的发展,博飞房产实力更为雄厚,服务水平也再上一个台阶。

与两年前不同的是,当下的南京二手房市场较为冷清,不少中介公司都关门歇业或者集体放假,但博飞房产凭借雄厚实力和优质服务坚持了下来。“我们不仅保持公司规模,还在组建专业的商业地产部,对外招聘专业经纪人。因为博飞不同于其他房屋中介公司,它是一家具有长远战略

目光的经纪企业。”公司副总李勇告诉记者。“市场淡季同样有成交,只要有成交,就有生意可做,品牌企业反而可以趁机抢到更大的市场份额。我们对经纪人进行业务培训,加强服务水平的时候,也鼓励他们树立信心坚持下去,与客户多沟通,知晓客户的真正需求。”

另据了解,博飞房产在加速发展商业地产部的同时,还将对公司加强管理,“好员工是培养出来的,好企业是管理出来的,科学的管理方法将是博飞房产进一步发展的强大推动力。只有员工水平高,企业品牌好,才能为买卖双方提供更优质的服务。”

快报记者 张玮玲

精品物业点评

河西品质楼盘 万科金域缙香

楼盘简介:万科金域缙香位于建邺区河西新城CLD中心,富春江以东,南,楠溪江东街以北,泰山路与嵩山路之间,是万科继光明城市之后在奥体的一璀璨力作。

楼盘特色:195㎡平层大户型配备全屋地暖系统、大金中央空调、万科定制进口橱柜、德国西门子全套厨房电器、科勒摩恩等国际一线卫浴品牌……从每位居住者生活细节出发,逆向导出产品模式,引发对家庭装修的全面思考,将想居住者未想的前瞻性理念带入项目中,细节处完美演绎“不费力气的”生活。

房价走势:中广置业统计数据表示,万科金域缙香以其优越的地段、完善的配套、便利的交通及高端品质广受改善型购房者的青睐,目前均价为20000~22000元/平米,房屋租金3500元/月左右。

推荐房源:一、71平米,136万,7/18,豪装,地铁口,超低价;二、195平米,455万,15/18,豪装,小区中心。

电话:58768356

你问我答

读者黄女士问:我买了一套二手房,根据约定,房主在收到全额房款后3个工作日内搬出。可在我将全部房款打入原房主账户,且两证已过户之后,原房主却迟迟不搬,我租的房子也已到期,想尽快入住。请问我该怎么办?《淘房》:原房主已违反了《合同法》,且已直接侵害了你的权益,属于违约加侵权。比较人性化的解决办法是双方协商,由原房主承担你因不能及时入住而造成的损失;其次,你可直接报警,让原房主立即搬出;第三,黄女士可以起诉。但这一办法耗时耗力,进程缓慢。 本期主持:张玮玲

咨询热线:58598186

好平台诚聘业务员 15名 底薪+提成+五险+奖金+福利 13913936055 居巢房地产 征集桥北房源 58656966 资质证号:001648

Table with multiple columns listing real estate properties, including names like 天润城, 明发滨江, 威尼斯水城, 裕民家园, 桥上新村, 旭日爱上城, etc., with details on area, price, and features.