

# 一线大城市房价企稳是主旋律 新房环比降0.2%，南京连跌三月

南京房价已经连续下跌三个月——昨天国家统计局发布8月份70个大中城市住宅销售价格变动情况，南京商品房价格环比下跌0.2%，二手房价格环比下跌0.3%。尽管这个幅度不算很大，但这已经是南京房价连续三个月环比下跌。业内人士认为，处在房价下行通道中的南京楼市，将继续受到大趋势的影响，楼市的去化率和房价短期都难有起色。

□快报记者 马乐乐

## A 关键词 全国楼市

### 全国:环比涨的比跌的多 一线城市:企稳是主旋律

国家统计局8月份住宅销售价格变动情况报告显示，70个大中城市中，商品房价格环比下降的城市有16个，环比上升的达到了24个。环比价格上涨的城市中，涨幅均未超过0.4%。

二手房方面，价格环比下降的城市有26个，环比上涨的有27个。浙江温州的二手房价格继7月份环比下跌0.5%后，又跌了0.4%。

同比方面，70个大中城市新

房价格无一下跌，5个城市的二手房同比出现下跌，其中有江苏徐州。

从近几个月的统计数据看，国内一线城市房价已经呈现止跌的平稳态势。例如北京和上海房价都是在6月份上涨0.1%之后，连续两个月不涨不跌；广州房价6月份上涨了0.2%，然后也是连续两个月持平。其他多个一线城市，最近几个月的房价也基本企稳。

## B 关键词 本地楼市

### 江苏三城:房价基本企稳 南京:连续三月“跌跌不休”

江苏省除了南京，还有三个城市也在统计范围内。从近几个月的表现看，这三个城市都处于房价企稳的状态之中。根据8月份的统计数据，这三个城市的新房走势为：无锡跌0.1%、扬州涨0.1%、徐州持平。

不过二手房价格方面，这三个城市8月份一齐下跌。无锡、扬州、徐州分别下跌0.2%、0.2%、0.4%。而其中值得注意的是，徐州的二手房价格已是连续三个月下跌。

与国内其他一线城市房价都已经企稳不同，南京的房价却是“跌跌不休”。

根据统计局数据，8月份南京商品房价格下跌了0.2%，

二手房价格环比下跌0.3%。尽管这个幅度不算很大，但这已经是南京房价连续三个月环比下跌：7月份的跌幅分别为0.1%、0.3%，6月份的跌幅分别为0.2%、0.6%。

今年8月份，伴随着糟糕的天气，南京楼市也陷入低迷，新房二手房的成交量仅高于今年2月份，而如果扣除春节假期，8月份南京楼市的成交量已经到了谷底。与量缩相对应的是价跌，从江宁到江北，促销声频频响起，而这些促销终于反映到了月度统计数据上。

不过就同比而言，南京商品房价格仍然涨1.8%，二手房价格上涨1.3%。



漫画 俞晓翔

## C 关键词 业内看法

### “买涨不买跌”心态浓重 成交量不高现象仍会继续

“在房价下跌趋势已经确立的情况下，南京的房价运行情况很正常，房价要跌到什么时间什么程度，现在都不好说，唯一可以确定的是，现在还没有跌到底。”南京房地产建设促进会秘书长张辉认为，虽然9月份以来楼市成交量增加不少，但这是开发商集中推盘的结果，衡量市场冷暖的库存量和去化率并未出现所谓的转暖信号。

“一是，库存量依然处于增长趋势中，目前已经突破本次

调整周期的新高4万套，每月的成交量依然低于新增上市量，每月都有新增库存出现；二是，虽然价格让步的力度不断增大，但是整体去化率依然裹足不前，甚至有所滑落。”

张辉指出，多种因素影响楼市未来走势，限购造成改善型购房人减少，限购造成刚需购房人减少，又由于买房人“买涨不买跌”的心态浓重，成交量不高的现象仍然会继续，而只有当房价企稳回升时，才可能出现压抑的需求得到释放。

## ■ 相关新闻

### 我国房价环比下降 持平的城市明显增多

国家统计局18日发布的报告显示，在房地产调控政策累积作用下，8月份我国70个大中城市新建商品住宅(不含保障性住房)价格环比下降和持平的城市比上月增加了15个，二手住宅价格环比下降和持平的城市比上月增加了9个。

环比数据能更准确、灵敏地反映出价格的最新变动情况。调查显示，8月份70个大中城市新建商品住宅价格环比下降的城市有16个，持平的城市有30个。8月份新建商品住宅价格环比上涨的城市中，涨幅均未超过0.4%，涨幅比上月缩小的城市有8个。

从同比数据看，8月份70个大中城市新建商品住宅价格同比涨幅回落的城市有40个，比上一月增加了14个，同比涨幅在5.0%以内的城市有45个。二手住宅价格方面，8月份70个大中城市二手住宅价格环比下降的城市有26个，持平的城市有17个。二手住宅价格环比上涨的城市中，涨幅均未超过0.7%，涨幅在0.5%以内的城市有25个。

从同比看，8月份70个大中城市二手住宅价格同比下降的城市有5个，比上一月增加了1个；同比涨幅回落的城市有34个，比上一月增加了6个；同比涨幅在5.0%以内的城市有49个。

据新华社

## ■ 新闻分析

### 同比全部为上涨 限购限购仍需从严

国家统计局18日发布的8月份楼市统计数据，在全国70个大中城市中，46个城市新建商品住宅价格环比停涨，16个城市新建商品住宅价格环比下跌。从整体看房价涨幅进一步收窄，楼市正朝着调控预期的方向发展。专家指出，全国房价下降的拐点正在形成，但最终确立仍有赖于政策的持续和深入，尤其是全局性把握限购、限购等关键点。

据北京中原地产监测，8月份70个大中城市新建商品住宅价格环比平均涨幅仅为0.02个百分点，这一指标已经连续多月出现下降；二手住宅价格环比平均下跌了0.05个百分点，这更是今年以来的首次下调。

尽管如此，但从同比来看，7月份70个大中城市新建商品住宅价格下降的城市尚有1个，而8月份70个大中城市新建商品住宅价格同比全部为上涨，无一下降。

对此，专家认为，由于同比的数据是从2010年9月算起，由于2010年9月至2010年12月市场上房价实际变动较快，这一数据的变化不排除是源自去年底的翘尾因素。

另外，来自中原地产的监测显示，8月份房价环比上涨的城市以二、三线居多。专家认为，这说明在目前楼市已经处在前所未有的重压之下，调控效果依然难以明显地完全实现，这主要是因为流动性仍然过大；过分放大了楼市在上轮经济拉动中的作用；CPI依然持续高位运行。

专家表示，这一方面说明调控效应有待进一步显现；另一方面也说明调控仍然不能放松。

据新华社

## 两楼盘大幅降价只卖出4成

### “武夷双盘”成了“武夷双怪”

快报讯(记者 马乐乐)“武夷双盘”无疑是这几天南京楼市最惹眼的两家楼盘。同属一家开发商旗下的武夷绿洲和武夷水岸家园，一起推出数百套房源，且都选择了力度较大的降价行为。不过，尽管放出狠价，这两个楼盘也只取得同样为4成的销售成绩。

上周四下午，江宁的武夷绿洲开盘推出500多套房源，与周边12000元/平米左右的房价相比，武夷绿洲直接开出了不到9600元/平米的均价，就价格而言堪称“炸弹”。

这还不算，上周六武夷水岸家园的两百多套房源入市，开发商再次“放价”：75—120平米的

所有房源，一次性付款一律7500元/平米。按揭购房的客户如果首付达6成，也会有95套“7字头”的房源可供选择，首付3成的话，整体均价8200元/平米左右。

两个放出狠价的楼盘连续开盘，结果取得了一致的销售结果：4成。从开盘现场看，前往现场的购房人数量不少，但最终不瘟不火的销售成绩，让之前的大幅降价行为略显失色。

“降价不是万能药了。”一位业内人士说，就品质而言，“武夷双盘”相比于江宁地区其他楼盘，明显处于下风，这无形中相当一部分购房人挡在门外。

而这两个楼盘的营销手段也让人感到有些“奇怪”：“开盘

中的优惠细则，都能看出开发商对购房人现金的强烈渴求，以至于有的购房人因此怀疑开发商的资金链是不是出了问题。比如首付比例越高优惠幅度就越大，武夷水岸家园的一口价还需要一次性付款，这也一定程度上限制了手中资金有限的刚需购房人。”

这位业内人士认为，“武夷双盘”此次开盘虽然去化了相当数量的房源，但整体去化率却并不理想，接下来仍然存在较大的资金压力。而由于已经实施过大力度的降价，让后续的销售难以乐观。

“武夷双盘”的大规模降价，让江宁楼市的多家楼盘间接“遭

殃”。比如紧靠着武夷水岸家园的爱涛尚逸华府，目前的价格已经是武夷水岸家园的将近2倍，尽管两家楼盘定位和品质完全不同，但从后者的异常低调看，影响在所难免。而一些前期价格相对理性且卖得还不错的楼盘，由于市场的降声不断，想维持原先的价格已经非常困难。记者发现，华菁水苑、中冶天城、中粮彩云居等楼盘，就面临这样的困境。南京房地产建设促进会秘书长张辉认为，对于开发商来说，在定价时应当顺应市场来作出理性决定，但不管如何定价，将产品做好仍然是不可或缺的一环，否则如果品质不好，即使再降价，消费者仍然不会买账。