

一年来南京新房 同比少卖9000套

二手房更低迷,成交量下滑34%

调控的组合拳,终于扼住了楼市这只狂奔的疯牛,2011年的南京楼市与全国一二线城市相似,成交量下滑、价格止涨。网上房地产统计数据显示,截至昨晚7点,今年南京楼市新商品房成交3.8万套,比去年下降了近两成。在价格方面,虽然房价数据没有确切的结论,但综合来看南京各大区域房价还是涨的少、跌的多。二手房市场成交量更为低迷,同比去年下滑了34%之多,二手房房主也逐步接受了降价的现实。



漫画 张冰洁

——□快报记者 马乐乐

商品房销量:比去年下滑19.2%

“限购”无疑是2011年楼市的最大热门词汇。在一刀切的楼市政策下,楼市销售陷入长期低迷。今年1月份尚未出台限购,南京楼市月度成交量高达7404套,而在2月份出台限购令后,每个月成交量只能在3000套左右徘徊。

截至12月30日晚7点,南京全年的商品房成交量为38005套,与去年的47053套相比,下降了19.2%。而如果与2009年97254套相比,降幅则超过6成。与此同时,房屋销售面积和金额也终于开始低下“牛头”。南京统计局数据显示,今年1-11月份,全市商品房销售面积668.44万平方米,同比下降2.8%;商品房销售额633.84亿元,同比下降0.9%,这是今年以来商品房销售额增幅首次出现下降。

受到限购、限贷等因素的影响,不

同类型楼盘也出现了分化。由于限购的直接打击,豪宅销售步履维艰,仅今年下半年南京共有18家豪宅项目上市,但是几乎无一例外地饱受客户限购的困扰。河西豪宅天正滨江正是由于大多数客户群体被限购,被迫在年底之前做出了大幅跳水的无奈之举。在投资、投机需求被抑制后,市场上的主力就是刚需买房人。今年的楼市中,大卖的几乎都是江北、江宁等地区的刚需楼盘。

与此同时,被限购积压出来的投资需求涌向了不限购的商业地产和以碧桂园为代表的都市圈楼盘。然而经历了一轮又一轮的“挤压”,商业地产和都市圈项目也面临后继乏力,楼市深度调控下,这两种地产业态也将面临严峻的考验。

楼盘价格:涨的少,跌的多

今年上半年,南京制定了房价控制目标:年内涨幅不超过10.4%。到现在为止,尚未有权威部门发布南京今年的房价波动幅度,但是几乎没有人怀疑,这个目标不会实现。国家统计局数据显示,南京新商品房价格已经连跌半年,到11月份为止同比只是微涨0.3%。搜房网则统计显示,今年南京房价下跌1.31%。

回顾今年的楼市,降价可谓来之不易,从2月份有楼盘用“贴息免税”的口号来尝试优惠之后,陆续有楼盘开始羞答答地搞“特价房”。今年六七月份,开始有楼盘喊出“谷底价”。又经过了夏天和秋天的僵持,11月份楼市开始了真正的地震,以万科为代表的多家

楼盘开始用货真价实的降价来撬动市场。

不过降价并非楼市的全部。365网站统计发现,不同区域的房价今年有截然不同的表现。以江宁为例,百家湖地区的房价今年跌幅达11.9%,领跌全市,九龙湖地区跌9.5%次之,大学城和东山分别跌了3%和1%,而仅有托乐嘉等个别楼盘的三山地区,房价上涨了0.3%。此外,城东、河西、城南、桥北地区也出现了一定的跌幅。

可还有一些地区的房价是在涨价。城北房价就上涨了5.3%,房源稀缺的城中上涨了2.5%,浦口珠江镇涨5.1%,而六合区的房价则独立于南京楼市,房价一年竟涨了8.9%。

二手房:成交量锐减34%

销量比新房更低迷的是二手房。受制于营业税新政、房贷对二手房房龄和面积“挑三拣四”、新房降价灵活、二手房房主降价意愿不明显等因素影响,今年的二手房成交量创下3年来最低。

截止到12月29日,南京二手房成交量约37600套,同比下降34%。与此同时,二手房房价也出现了回落,国家统计局数据显示,南京二手房价格已经连续7个月下跌,今年11月份的二手房价格同比下跌1.2%。

值得注意的是,随着调控的深入,二手房房主的心态也在变化。从今年10月份开始,南京的多家开发商相继开始大幅降价,这个行为传递到二手房市场上,逐渐让二手房房主普遍接受了房价下降的客观事实。有统计数据表明,在两江地区,近3个月挂牌的业主有40%左右都有降价意向,市场

逐步进入到了买方市场。

由于今年的二手房市场格外冷清,中介的生存环境非常严峻,目前南京的绝大多数二手房中介都没有盈利可言,且今年已经有几家规模不小的中介公司关门撤离市场。为了适应市场,今年的中介陆续出现了积极卖新房、兼职卖彩票、上街举牌拉客等过去从未出现的现象。

今年二手房市场还出现了一个新现象,那就是一次性付款的比例提高。中广置业统计显示,通过该公司成交的二手房交易中,买家一次性付款的比例,今年最后3个月的比例分别为35.44%、29.27%、32.79%。而在今年之前,这个数字一般在20%以下,增多就是从今年开始,下半年表现尤为明显。据了解,这一现象出现的原因是,银行贷款利率过高、贷款难下、“卖一买一”的改善型客户陆续增多。

SUNING 苏宁电器 苏宁,用科技创造幸福

以旧换新 争分夺秒 **24小时!**

跨年2012

2011.12.31-2012.1.4
巨献5天5夜

全品类单件满千返百
全场最高返1500元券
套购:满8888赠32寸液晶
满30000赠iPad2

活动限指定机型,特价机不参加。
礼品数量有限,送完即止。套购品类含
空调/彩电/冰洗/厨卫,需跨品类,单件满1000元。

厨卫生活电器

厨卫全场6折起

<p>厨卫 单件满500元 返100元礼金券 最高返 800 元礼金券</p>	<p>生活电器 指定型号满额赠乐扣三件套/电饭煲等好礼 更可享受 5 倍积分!</p>
<p>惠而浦热水器 JSQ20-T10S ¥1380</p> <p>HOT</p> <p>超静音 高效节能 安全便捷</p>	<p>海尔热水器 ES80H-X3(NE) 储热速热二合一 延时预约 新电记忆功能 ¥1680</p>
<p>老板欧式两件套 8003+7G02 超快吸排 聚中劲火燃烧技术 ¥4680</p>	<p>帅康欧式两件套 CXW-200-T767+QA-98 KI 侧吸:广角风道超强劲吸 灶具:火力强劲/低氮节能 ¥3990</p>
<p>松下小太阳 MS-PQ1001N 超强远红外辐射加热 密集3D品格反射面 ¥298</p>	<p>九阳电压力煲 JYY-50YS9 智压养眼、智控泄压 高端智能电脑控制技术 ¥599</p>
<p>虎牌真空杯 MMK-B35C 保温效果好 使用寿命长 容量大 ¥270</p>	<p>格兰仕微波炉 G80F23CN1P-G5 23L大容量,优质纳米银内胆 钢化玻璃面板/隐形开门 ¥629</p>

本板图片以实物为准,价格如有干扰以店堂海报为准,活动详情请见店堂海报,特价机不参加活动,活动限南京地区。
全国服务热线:4008 365 365 苏宁易购:www.suning.com 集团采购:4008 198 198转6