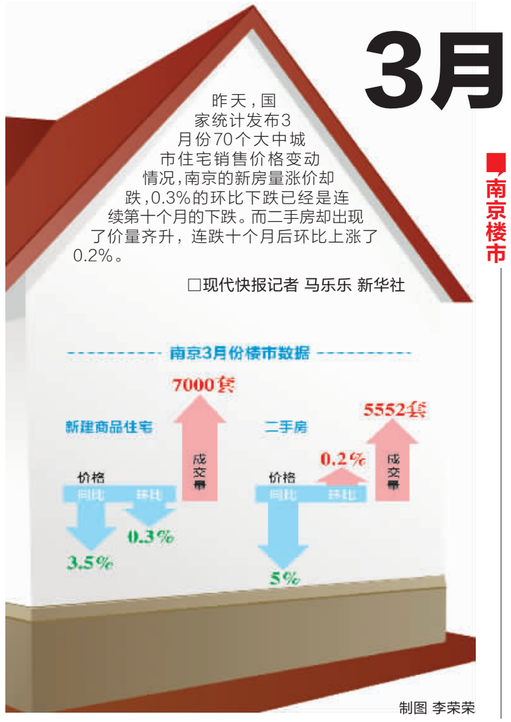
与2月份相比,70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有46个,持平的城市有16个,上涨的城市有8个。与去年同月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有38个,比2月份增加了11个;持平的城市有3个,上涨的城市有29个。虽然环比涨价城市比上月多出了4个,但在业内人士看来,随着房价同比指数的回落和同比价格下降城市的增多,房价已经出现了转折性的变化,调控仍处关键阶段。

东风日产与您一同关注时政

3月份南京二手房价格 终结十连跌 新房价格继续下探



昨天,国家统计发布3月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,南京的新房量涨价却跌,0.3%的环比下跌已经是连续第十个月的下跌。而二手房却出现了价量齐升,连跌十个月后环比上涨了0.2%。

□现代快报记者 马乐乐 新华社

制图 李荣荣

南京楼市

利率优惠+开发商让利,新房量涨价跌

[数据]

根据统计报告,南京的新商品房价格3月份继续小幅下挫。0.3%的跌幅也让南京的新房价格连续第十个月环比下跌。另外同比去年,南京新房价格下跌3.5%。

今年3月份,南京楼市成交量经历了一波久违了的放量井喷,南京楼市的库存快速跌破5万套至4.8万套左右,近7000套的月度成交量是去年3月份的3倍多。

解读:除了政策面的"见底"和银行利率向刚需倾斜等因素,开发商在房价上的持续让步被认为是重要原因。刚需楼盘的代表金地自在城以低于8000元/平方米的均价推出八期房源,在板桥地区带来震动。而天润城、威尼斯水城和托乐嘉等刚需楼盘同样也是在价格上作出不同程度的让步。高科荣域、凤凰熙岸等改善型楼盘也纷纷理性定价,以价换量的策略成为开发商的共识。

也有不少买房人对3月份房价下跌的感受并不明显。以桥北的旭日学府为例,该楼盘从去年年底的5400元/平方米首次开盘至今,已经涨价了好几回,最近一次推房时单价已经比最初贵了700元。"开发商卖得好就牛气了,3月份没怎么见降价。"在江宁九龙湖一家楼盘,一位购房人发现价格小涨后感叹。业内人士表示,3月份南京楼市放量后,的确鲜见大幅降价楼盘,不过涨价的毕竟是非主流,更多的楼盘仍然在用小幅的让利来吸引购房人,这也是感受并不明显的主因。

改善型需求爆发,二手房量价齐涨

[数据]

3月份南京的二手房价格环比上涨0.2%,同比下跌5%。此前,南京的二手房价格已经连续十个月下跌,3月份价格终于小幅回暖。

与新房类似,3月份南京的二手房成交也经历了放量大涨,5552套的月度成交量是2月份的1.5倍。

解读:"刚需改善齐出手,再加上不少交易要抢跑网签,是3月份成交量大涨的主要原因。"链家地产市场部经理胡涓涓指出,与新房不同的是,3月份南京二手房市场上改善型需求大量释放,导致成交均价微涨,这是3月份南京二手房价格环比上涨的真实情况。

也有二手房业内人士认为,与新房不同,二手房房主的降价动力不足,面对大量出现的看房人,房主心态发生变化,不接受更多的砍价甚至临时抬价的现象时有发生,这才是二手房价格上涨的原因。

"接下来二手房价格没那么容易涨上去。"业内人士分析说,随着3月份大量刚需的陆续释放,看房人减少后房主的报价自然不会再坚挺。4月份上半个月的二手房成交量比3月份下半个月少了近一半,这当中一方面有网签的因素,另一方面也有市场降温的表现。

后市分析

以价换量 仍是主流

3月份全国不少城市房价降幅收窄,具体到南京市场上也已经出现了少数高调喊涨的楼盘,不少人担心:接下来房价是不是该涨了?

其实南京4月份以来楼市成交量已经与"金三"不可同日而语。3月份很少听到的降价声音现在此起彼伏。就在昨天,江宁一家楼盘又有望挑起"价格战"。托乐嘉宣布,5月1日前针对i-home剩余的200套房源,开展为期10天的限时特惠活动。其中有20套41平方米的精装修房源,一口价10520元/平方米起。据了解,此价格比开发商原先报价低了千元。市场人士认为,托乐嘉此举就是针对即将开盘的天泰青城。

"整个江宁三山地区在售的楼盘仅有托乐嘉和天泰青城,但在竞争对手很少的情况下居然也会出现价格战,这说明市场形势并不好,开发商仍然要为争夺有限的客源而降价。"一家地产研究机构人士分析。

全国楼市

新房价格环比上涨城市增多

[数据] 从环比数据看,3月份70城新房价格环比下降的城市有46个,上涨的只有8个。从同比数据看,3月份70城新房价格同比下降的城市有38个,比上月增加了11个,这也是自去年9月以来,下降城市个数最多的月份。

解读:国家统计局城市司高级统计师马晓明认为,3月份房价总体上继续呈下降态势,房地产市场宏观调控成效继续显现。

不过值得注意的是,房价环比上涨的城市数量比前两个月要多。今年1月和2月新房价格环比上涨的分别是0个和4个,而3月份增加到8个。马晓明分析认为,受刚性需求释放、成交相对前两个月较为活跃的影响,部分性价比较高的楼盘降价打折促销优惠力度减弱、买卖双方议价的空间有所缩小,部分城市新建商品住宅销售价格出现了波动。但他判断,环比上涨的城市涨幅都在0.2%以内,未改变70个大中城市房价整体下行的趋势,但也说明房价上涨的压力依然存在,房地产市场调控仍处于关键阶段。

下行趋势不改 楼市迎来"质变"

[数据] 链家市场研究部、北京中原市场研究部根据统计局发布的数据统计得出,3月70个大中城市新建商品住宅价格平均同比指数为99.7,为近年来首次出现下调。

解读:中原市场研究部研究总监张大伟表示,70个大中城市同比房价的变化意味着楼市"质变"的到来。结合几天前公布的房地产投资和销售数据,3月以及一季度其他房地产重要指标值也连续多月呈现涨幅回落的态势,房地产投资更是创造了最近几年来的最低涨幅。"从目前政策及市场成交结构的变化可以判断,房价继续回归合理区间的速度并未减慢。"张大伟说。

观点PK

昨天,在腾讯房产主办的"中国楼市多空博弈高峰论坛"上,财经评论员牛刀和中国房地产经理人联盟副秘书长陈宝存在南京就楼市走势进行了尖锐的碰撞。在这场"宝刀"之争中,坚持看多的陈宝存认为房价未来5年会涨一倍,看空的牛刀则坚持认为房价依然会跌,调整时间是5—8年。

看空派

牛刀:至少跌5年

牛刀认为,有4个指标能衡量一个城市的住宅价格是否合理。一个是房价收入比,中国显然过高。第二个是租售比。30年至50年的租金能够收回投资都在合理的区间,而在国内一线城市,却要80年至100年才能收回投资。第三个是空置率。空置率的国际标准是6%至10%。而中国很多住宅空置率起码都在30%以上。第四个住宅总值和GDP总量的比值,不能高过200%。也就是说,住宅价值总量不能高过现有GDP的2倍。中国仅就二线城市来说,住宅总值已经达到360倍。多年来一直唱空的牛刀说,房价依然会跌,调整时间会是5到8年。

财经评论家叶檀认为,今年的房地产市场不会大涨也不会大降,但与其他商品的价格上涨相比,房价正在变相下跌。

看多派

陈宝存:5年涨一倍

"未来5年,中国楼市的整体房价绝对会翻一倍。"看多派的陈宝存说。陈宝存认为,新的《拆迁条例》也会促成整个拆迁安置补偿的暴涨,进而带动房价的上涨。通胀的因素和收入倍增的"五年倍增计划",也会带动房价的上涨。他认为,现在房价是到底了,目前土地地价虽然有一定微调,但幅度不大,一些地块所谓底价成交实际价格不低,与前两年相比,价差很小。

华远地产董事长任志强也是看多派的代表。他认为"现在是负利率时代,有条件不做房产投资那才是傻瓜。预计中国到2015年或者2020年才会出现老龄化,因此从现在起到这段时间内,房价绝对不会有跌的趋势"。

北师大房地产研究中心主任董藩也认为房价底部将在几个月后出现,房价长期看涨。