

楼市销量的连续反弹,终于拖住房价下跌的脚步。国家统计局昨天公布的5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,南京5月份新房价格环比持平,结束了自去年6月至今年4月连续11个月的环比下跌。

□现代快报记者 马乐乐



制图 李荣荣

止住“十一连跌” 南京上月新商品房价格环比持平

国家统计局公布70个大中城市房价数据;住建部:继续严格执行差别化信贷政策

■南京

成交量 “拖住了”房价

国家统计局的数据显示,从去年6月份开始,南京的新房价格开始一路走低,连续的“跌跌不休”一直持续到今年一季度末。4月份,南京新房价格环比下跌0.2%,同比跌幅为3.5%,这已经是连续第11个月环比下跌。在5月份,买房人已经很难再听到降价的声音。在之前,纯新楼盘亮相为了取得开门红,常常以低于买房人心理预期的价格入市。而5月份低价入市已经不再是唯一选择,老盘降价楼盘遍地开花,以9600元~9700元/平方米左右的价格入市,并没有比很多人的心理预期低,仍然有一幢楼被买房人抢光。

到了5月末,楼市继续上演热销,荣盛花语馨苑开盘一天卖掉320套,更是创造了南京楼市限购之后的楼盘单日最高销量。正是由于5月末的冲刺,当月新房认购6496套,后来居上超过了4月份。

房价在热销中止步于连跌。国家统计局昨天的数据显示,南京新房5月份环比持平,止步于连续11个月的环比下跌。不过在同比方面,5月份房价同比下跌3.6%,比4月份还扩大了0.1个百分点。

在二手房方面,南京5月份价格环比下跌0.1%,同比下跌4.8%。“表面上看,二手房的价格好像环比还在跌,但实际上二手房的价格已经明显回暖了。”一位业内人士称,从统计局数字看南京4月份同比下跌5.2%,但5月份已经收窄到下跌4.8%。

■全国

5月份房价 跌幅明显收窄

与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有43个,持平的城市有21个,上涨的城市有6个,而4月份时环比上涨的只有3个城市。

二手房方面,70个大中城市中,价格下降的城市有30个,持平的城市有22个,上涨的城市有18个。而4月份价格环比下降的有33个,上涨的只有9个城市。

上海易居房地产研究院分析师吴晓君计算发现,5月份70个大中城市的新房价格整体下降了0.13%,在连续8个月下跌后,近两个月降幅明显收窄。另外,5月全国30个典型城市成交量创下近16个月新高,同时,5月中高端商品住宅的大量入市带动了整个楼市成交均价的回升。

■现状

买房人和开发商都有点躁动

与5月份的房价止跌相比,6月份楼市的躁动更加让买房人难以平静。6月17日,南京楼市单日认购新房591套,创下限购后的单日认购量纪录。

就在人们还在惊讶楼市回暖如此迅速之际,昨天又传出来了令人吃惊的消息。昨天上午,在广州的土地拍卖会上,珠江新城今年唯一出让地块竟然诞生“地王”:恒大地产以13.22亿击败其余17家房企拿地,折合楼面地价32967元/平米,刷新广州单价地王纪录。南京的土地市场虽然静悄悄,但保利、中海、朗诗、银城等“大腕”开发商私下表示正在抓紧拿地,预计很快就会在土地拍卖会上出手。

与刚需楼盘相继承续或取消优惠不同,高端楼盘的躁动反映出投资人群浮出水面。而伴随

着楼市的回暖,南京楼市多个高端楼盘跃跃欲试,江宁万达广场、雅居乐藏龙御景、苏宁滨江壹号等大平层项目都或多或少地透露出即将面世的风声。

上海易居房地产研究院报告中认为,从城市等级来看,二线城市新房价格环比降幅收窄明显,止跌迹象最明显。同比来看,一线城市新房价格同比综合指数最低,在探底过程中下降最为明显。

“二手房价格环比降幅很可能在去年11—12月触底,未来一两个月内很可能看到二手房整体价格止跌。”研究人员说。

“下半年的房价整体仍然是在筑底,开发商不宜过度乐观,毕竟目前并没有房价大涨的基础。”南京房地产建设促进会秘书长张辉说。

■观点

“价格底、政策底”似已形成?

观点1 楼市回暖速度超预期

降息将促使今后一段时间成交量延续回暖态势

6月7日晚间,央行三年半以来首次宣布降息。利率调整后,贷款买房的月供将减少,购房者的负担有所减轻。在楼市快速回暖的背景下,降息进一步降低了刚性需求购房的门槛。

在实际操作层面,除了北京上海等一线城市还在比较严格地执行限购等调控措施,一些城市的限购放松已经不是秘密。如果信贷政策进一步放松,房价反弹的风险就会加大。

今年初,有关部门负责人多次强调,将密切关注房地产市场的变化趋势,并积极研究储备政策。一旦房价出现反弹,将可能出台更严厉的调控政策。但目前业内人士普遍认为,中央层面很难再出台新的调控手段,唯一可能的是更严厉地执行现有政策。

■回应

针对一些地方政府可能以稳增长的名义放松楼市调控,住建部新闻发言人指出,当前仍要执行好限购措施,同时,要加强市场监管,对涉及违规骗取购房资格的开发企业、中介机构

观点2 房价止跌回升趋势明显

房价虽有反弹风险,但不存在大幅上涨的可能性

从统计数据看,尽管房价还没有出现大的反弹,但有了成交量,房价止跌已十分明显。尽管各地仍有个别项目在降价,但降价优惠的幅度比前期明显减小。

央行降息或许将加剧这种预期的改变。业内人士普遍认为,今年信贷政策比2011年有了明显的松动,尽管放松银根是为了稳增长,并不是要救楼市,但资金一旦开闸,仍将通过各种渠道进入房地产业。更值得关注的是,随着房价底部逐渐被市场确认,投资投机需求又开始蠢蠢欲动。“还是投资房产最保险。”上述人士表示。

对于房价走势,业内人士仍然认为,房价虽有反弹的风险,却并不存在像2009年一样大幅上涨的可能性。

购房者,要严肃查处。住房和城乡建设部将会同有关部门继续密切关注各地执行调控政策的情况,对于地方出台放松抑制不合理购房政策的,将及时予以制止或纠正。综合《人民日报》

■焦点

住建部: 继续严格执行差别化信贷政策

从降息到信贷政策被传变化,不少买房人的心理防线被瓦解,进而跑步入市。不过,昨天住建部发言人表示,住建部会积极配合金融部门,继续严格执行差别化住房信贷政策。

这位发言人说,住房城乡建设部注意到,人民银行、银监会已经分别澄清了个别媒体关于房地产信贷政策将有所松动的曲解报道。住房城乡建设部门将积极配合金融部门,继续严格执行好差别化住房信贷政策。

此前,央行新闻发言人已就“央行特急文件调整利率及其涉及房贷利率”一事作出回应:中央银行和监管部门对个人住房

贷款一直实施有效的政策引导和审慎性监管。个别媒体称“央行特急文件规定首套房贷利率最低可七折”,有意曲解央行政策意图,有市场炒作之嫌。

“继续严格执行差别化信贷政策,说明仍会严格执行首套房和二套房的贷款利率差别,这意味着二套房1.1倍的贷款利率很难发生变化。前段时间关于二套房贷款利率松动的传言不实。”南京一家地产机构研究人士认为,至于首套房贷款利率,现在普遍认为8折已是下限,事实上目前放低到85折和9折之后,已带来了楼市的异动,继续调整到7折的可能性微乎其微。

■房贷

利率下调了 短信咋没告知要少还多少钱呢

“为啥利率一上调,银行立马发短信通知我房贷要多还多少钱,但是利率下调了,银行咋就不发短信通知我少还多少钱呢?”昨天,市民杨先生对于不同利率调整方向所遭遇的不同待遇表示很不理解。记者采访中发现,不少市民都有同感。

杨先生告诉记者,自己贷款已有好几年了,从去年每月还款3900多元,涨到了今年的4100多元。“我记得加息后,银行立马就发短信通知,说下个月开始,要多还多少款。但是这次降息后,怎么银行就没通知我,下个月要少还多少钱呢?”杨先生为此还专门到银行去咨询,结果银行的人告诉他,贷款额要从明年1月才开始调整。

南京一家银行相关负责人表示,2010年央行上调过两次利率,一次是在10月,一次是在12月,“对老客户来说,一般都是从次年1月起开始调整。因为2010年12月央行上调利率,所以2011年1月客户的月还款额

就要随之调整。所以会给客户形成印象,怎么央行一上调利率,银行下个月立马调整。”这位负责人称,只要客户在贷款合同中跟银行约定好,遇上利率调整,月供次年调整,那么银行不管是利率上调还是下调,都会在次年一月开始调整。不可能利率上调时次年调、利率下调时次年调。

不过,银行人士介绍,有些客户如果当初和银行在合同中约定,如遇上利率调整,次年执行,那么下月起他们的月供金额就会发生变化。

记者昨日从招行、光大等银行获悉,等到明年1月,银行会给老的房贷客户再次发送短信,确认降息后的新的还款金额。一位业内人士表示,“升息时银行给客户发短信,是因为担心客户如果不增加还款额会影响正常还款,并影响信用记录。如果降息不发短信通知,那么肯定是觉得还款额足够不会欠款不会影响信用,也就不通知了。”

现代快报记者 王海燕

■相关

别墅类地产进入限制禁止用地目录

根据国土资源部、国家发改委日前通知,《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》即日颁布实施。首次列出住宅项目容积率不得低于1.0的标准与国土资源部

近两年为规范房地产用地供应管理,对用地容积率控制标准作出的限定保持一致。别墅类房地产项目首次列入最新颁布实施的限制、禁止用地项目目录。

新华社