

# 环比分别涨0.06%、0.05% 南京6月份新房二手房携手翻红

中国指数研究所发布数据称,百城房价终结“九连跌”;专家称阶段性“市场底”来了

楼市的连续放量,让房价不肯跌了。中国指数研究院昨天发布的《6月份中国房地产指数系统百城价格指数报告》显示,6月份百城住宅均价环比上涨0.05%,这是百城均价连续9个月下跌后首次止跌。在二手房方面,十大城市房价全部上涨。报告指出,6月份南京新房价格环比涨0.06%,二手房价格环比涨0.05%。



□现代快报记者 马乐乐

制图 李荣荣

## 全国

### 6月百城房价终结“九连跌”

百城价格指数报告显示,今年6月全国100个城市新房平均价格为8688元/平方米,环比5月上涨0.05%,其中45个城市环比上涨,55个城市环比下跌,结束了自2011年9月以来的连续9个月环比下跌态势。与上月相比,本月环比下跌的城市个数减少18个,跌幅在1%以上的有12个城市,涨幅在1%以上的有11个,较上月增加3个。

同比来看,全国100个城市新房均价仍然是下跌的,跌幅为1.90%,比上月扩大0.37个百分点。北京、上海等十大城市住宅均价为15429元/平方米,环比上月上涨0.75%,与去年同期

相比下跌2.53%,连续第6个月同环比下跌,但跌幅缩小。

报告指出,在货币政策微调的背景下,购房者买房意愿逐渐加强,主要城市成交量3月份以来持续稳步回升,多数城市较去年同期有一定增长,部分楼盘在获得较好销售业绩后开始取消折扣甚至略微调高价格,使得本月百城价格9个月止跌并略有上涨。

在涨幅方面,包头和北京的房价在6月份涨幅都超过2%,分别达到2.59%和2.29%,泰州涨幅1.42%列第五名;跌幅超过2%的有4个城市,其中张家港跌幅达3.87%居首。

## 分析

### 阶段性“市场底”是买房机会

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,6月份全国房价“止跌微涨”有三方面原因:首先,房价环比上涨的城市数量较上月有所增加,房价涨幅靠前的城市(均价较高)的均价涨幅程度(造成的结果)超过房价跌幅城市,造成的全国房价在结构性上偏向上涨;第二,近期由于降价、营销活动等多方面因素,一线城市高端豪宅成交放量,从整体推动城市房价上涨,客观上带动全国楼市均价止跌微涨;第三,部分楼盘降幅收窄也是导致房价整体上止跌微涨的原因之一。

房价“止跌微涨”会带来继续大幅反弹吗?张宏伟认为很难。他表示,今年1—5月份甚至整个上半年,全国包括一线城市在内的房地产投资、开发企业拿地规模,也包括整个商品住宅市场的销售面积和金额,大多数还处于同比去年负增长的市场局面,因此,整体上开发企业资金面相对较为紧张的“基本面”并没有改变,“止跌微涨”还难说会造成房价立即反弹或形成“买涨不买跌”的市场局面。

不过他认为,尽管当前由于楼市政策“微调”,成交量逐步回暖,房价持续下跌的动力正在逐步消失。“从这个角度而言,购房者应该抓住这个阶段性‘市场底’购房,尤其是要抓住开发商‘策略性降价’的时机。”

## 相关

### 个人住房信息 40城市已联网

7月1日,住建部相关人士表示,截至6月30日,全国40个城市个人住房信息联网工作已经达标,未来该系统或将扩大到500个主要地级市,也就是说,个人名下到底有几套房,通过这套系统一查就可以知道了。

记者了解到,目前个人住房信息联网系统在北京、成都设有南北两个数据中心。联网后,住建部将对各城市房地产交易、个人住房产权信息变更等进行实时监控。但记者也了解到,虽然目前已有40个城市联网,但有一些一线城市并没有被纳入,而且联网系统何时正式运转目前也不得而知。

证券时报网

## 二手房“黑字典”



漫画 俞晓翔

## 买二手房先学“黑字典” 买过的来看看你中枪没有?

绿化好=多杂草,物业好=多个看门的,地段好=房子一般不好……不少人买二手房时常会被房主或中介打出的广告语雷到,有网友就根据这些总结出一份“南京买房黑字典”,将二手房里“坑爹”的词汇一一解剖。

□快报记者 马乐乐

### 南京惊现“买房黑字典”

7月1日晚,网友“青衣墨子”在自己的微博里贴出了一份名为“有才网友发布:南京买房黑字典”帖子,里面对于二手房交易中常见的广告语都作出了雷人注解。

有的是“卖房心情”,例如“忍痛、含泪”:价格高房子差;“房主出国急售”:房主多半刚贷款买了学区房;“急用钱”:风水很差。有的配套描述,例如“生活便利”:楼下就是菜场;“强调是学区房”:基本不要谈居住环境;“距离地铁口100米”:实际距离地铁口1000米。有的是对房子本身的描述,例如“实际面积大”:有违建;“送露台、送院子”:违建盖成;“买一层送一层”:身高一米八以上免看。

这个帖子很快引起了网友的围观。“太狠了!”有网友说,这个帖子里作出的注解虽然有不少言辞苛刻,但很多的就是二手房中介经常打出的口号,发帖者很可能就是业内人士。还有网友表示,对照这个黑字典里的内容,自己“中枪”过。

“青衣墨子”解释说,自己在一家网站担任“二手房买卖”版主,这个帖子是一位网友发到版里的,自己觉得很好玩就转发到微博上。

### 市民:二手房忽悠太多

“很好玩,但也挺写实的,有的二手房中介的宣传太坑人。”正

在到处看房的市民张女士说,自己已经看了不下10套二手房,有几次当时就感觉被坑惨了。

张女士说,有一次中介大力向她推荐城东一套房子,“120平方米”均价才1万出头,而那附近的价格一般都在1万5。“我到那人家去一看,是顶楼,感觉面积根本没120平方米,谁知道房主把我带到楼顶说上面的露台随便我怎么用,原来是要我在楼顶搭违建,我当时气得转身就走。”她说,中介太不负责任,居然与她一样也是第一次去房主家看房。

有过购买二手房经历的市民小孙看过这个帖子之后则是会心一笑。“淘过二手房的都会有类似的感受吧,只有被忽悠多了才会懂。不过,卖房的人当然只会夸了,又怎么会说房子不好呢?有时候买卖双方认知也不同吧。”

据了解,开发商和代理商在销售商品房时,工商部门对其广告宣传有一些限制性规定,这让现在开发商的广告忽悠已经不那么严重,而二手房方面全凭个人和中介在网上发布或者嘴说,名不副实现象其实并不少。

正因为如此,少数二手房中介已经在自律。例如南京有二手房中介宣传“真房源”,即保证推出的每一套房源均为真实且附有照片,并对虚假房源给出了举报和奖励规则。不过,对于广告语是否存在忽悠,目前还没有哪家中介有明确规定,只能靠买房人自己擦亮眼去斗智斗勇了。

## 南京

### 新房:5月止跌后6月微涨

百城价格指数报告显示,南京6月份新房价格样本平均数11910元/平方米,环比上涨0.06%,同比仍下跌2.97%。

值得注意的是,国家统计局发布的5月份70个大中城市房价变动情况,南京房价止步于“十一连跌”。6月份是上半年的最后一个月,去年一些开发商为了完成半年度销售任务曾经在6月份降价跑量,然而这一幕在今年6月份似乎反了过来:一些楼盘早已完成半年甚至全年销售任务,根本不急着推新,反而是买房人跑步入市,一不留神让6月楼市销量再创限购后的高新。

如果光看数字没感觉的话,那么具体一些区域内的典型楼盘,就能看到从年初到6月份房价的走势:万科金色领域年初均价10000元/平方米,现价11000元/平方米;威尼斯水城年初7600元/平方米,现价7800元/平方米;金地自在城八期春节后首次开盘8000元/平方米,现价8300元/平方米;保利梧桐语从年初的8500元/平方米到现在的8700元/平方米。

江苏省房地产协会研究所所长李智说,无论从统计还是从实际感受,6月份南京房价微涨已成共识。“刚需和改善加速入市会让楼市成交维持在高位,价格可能仍会有微涨,但是现在缺乏大涨的基础,而且如果房价大涨势必会招致中央的干预。”

盘,就能看到从年初到6月份房价的走势:万科金色领域年初均价10000元/平方米,现价11000元/平方米;威尼斯水城年初7600元/平方米,现价7800元/平方米;金地自在城八期春节后首次开盘8000元/平方米,现价8300元/平方米;保利梧桐语从年初的8500元/平方米到现在的8700元/平方米。

江苏省房地产协会研究所所长李智说,无论从统计还是从实际感受,6月份南京房价微涨已成共识。“刚需和改善加速入市会让楼市成交维持在高位,价格可能仍会有微涨,但是现在缺乏大涨的基础,而且如果房价大涨势必会招致中央的干预。”

### 二手房:房主涨价很直接

在二手房方面,房主涨价起来可比开发商直接多了。此次的百城价格指数报告增加了二手房指数,结果发现6月份十大城市二手房价都在涨。报告显示,6月份十大城市主城区二手房环比上涨0.26%;杭州涨幅居前,环比上涨1.20%,武汉、南京、成都和天津涨幅在0.1%以内。

在报告中,南京的主城区二手房6月份样本平均价为16296元/平方米,环比上涨0.05%,同比仍下跌5.59%。这个数据与365网站的一份统计相印证。该

网站摸底南京五大板块47家重点小区,结果发现6月份有35个小区报价上涨。

南京链家地产市场部经理舒莉莉说,自二季度以来,南京二手房成交均价已经连续三个月维持在13000元/平米左右的水平。由于新房上市量有限,未来主城区二手房市场比两江区域的上涨压力更大。

“如果下半年单月成交继续维持在4000套以上,价格将全面止跌,并呈现稳中有升的趋势。”她预测说。