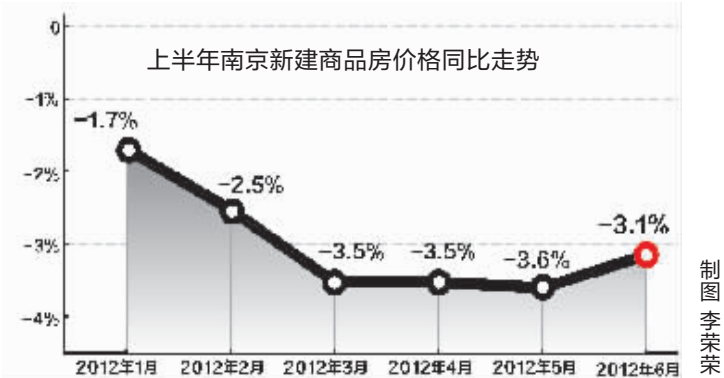
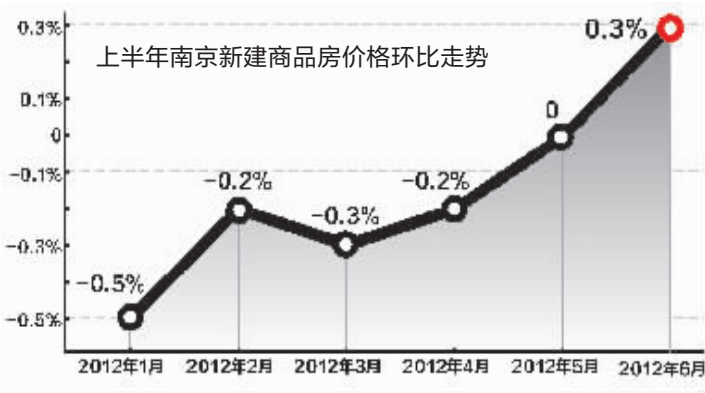


6月份环比上涨0.3% 南京新商品房价格“正增长”了

国家统计局昨天发布的6月份房价数据显示,70个大中城市超3成房价环比上涨,不过,专家分析认为房价短期“反转”可能性不大

无论你我有多么不情愿,房价由跌转涨正在成为事实。国家统计局昨天发布的数据显示,今年上半年的最后一个月,南京新房价格环比上涨0.3%,二手房价格环比上涨0.2%。与此相对应的是,国内70个大中城市新房价格6月份环比上涨0.02%,这是70城房价连跌8个月后,首次出现正增长。

□现代快报记者 马乐乐
综合新华社



制图 李荣荣

数据

南京:房价环比一年多来首次“正增长”

刚需改善齐奔跑入市,让南京楼市在今年6月份“发高烧”。8530套认购,7219套成交,如此好的销量不但创下限购后新高,且已经逼近限购之前楼市最躁动的数据。今年春节后开始的刚需爆发持续几个月来,量变终于引发质变,房价在买房人的追捧下慢慢昂起了头。

国家统计局昨天发布的70个大中城市房价变动数据显示,南京6月份新建商品房价格环比上涨0.3%,环比涨幅与北京、遵

义相同,高居70城的并列第4名。同比方面,6月份南京新建商品房价格下降3.1%,与前几个月相比也出现了明显的回升。

按照国家统计局的数据,南京新房上一次环比价格上涨,还是2011年3月份的事。在限购令出台的第三个月,房价仍然没能“急刹车”,当月环比上涨0.7%。2011年5月份,南京新房价格环比持平,此后就一路连跌,直到今年5月份才止步于“十一连跌”环比持平。时隔一年多,南京新房

价格终于出现了环比上涨。

二手房方面,6月份南京环比上涨0.2%,同比下跌4%,同比跌幅较上个月的4.8%相比明显收窄。

降价声几乎绝迹,申报价格逐步抬高,开发商开始减少或者取消优惠幅度,成了6月份南京楼市的写照。正是由于买房人在6月份的大举出手,南京楼市库存也从6月初的逼近5.3万套降到了月末的5万套。供应量少了,开发商涨起价来也更理直气壮。

全国:70个城市超3成房价环比上涨

从全国范围来看,70个大中城市中,价格环比下降的城市有21个,持平的城市有24个,上涨的城市有25个,上涨的城市数量超过了下跌的,是今年首次出现的现象。易居房地产研究院研究发现,6月份70个大中城市新房价格环比上涨0.02%,这是70城

房价连跌8个月后,首次出现正增长。与过去相比,一二线城市房价反弹较为明显,6月份京沪穗房价全面反弹,二线城市的龙头杭州和南京环比上涨0.6%和0.3%,排70城的第1和第4名。

二手房方面,与5月份相比,70个大中城市中,价格下降的城

市有19个,持平的城市有20个,上涨的城市有31个,上涨的城市明显超过了下跌的城市。

综合70城数据,6月份二手房价格环比上涨0.09%,这是自2011年8月以来,首次出现环比正增长,而降幅的收窄事实上从今年1月就已经开始。

调查

超6成开发商看涨下半年南京房价

买房人对楼市降价的预期在动摇,那么开发商在想什么呢?在2012年南京楼市务实高峰论坛正式开始前夕,主办方针对参与的开发代表们发放了问卷,结果有超过六成的开发商看涨下半年楼市。

问卷的第一个问题是“你所在的楼盘下半年房价实施怎样的定价策略”。这个问题的有效

问卷数量为88份,选择上涨的25人,降价3人,维持原价的29人,暂时不确定31人。也就是88位参与问卷调查的开发商中,28.4%的表示下半年所在楼盘房价将实施涨价策略,明确要降价的只有3.4%。第二个问题是“下半年南京楼市的房价走势是看涨还是看跌”。这个问题的有效问卷数量为93份,看涨58人,看跌7

人,不好说28人。也就是93人中,62.37%的看涨下半年南京楼市房价,看跌的只有7.5%。

“开发商对后市上涨的预期比较强烈,但是具体到自己所在的楼盘却相对谨慎,原来都是希望别人涨价。”一位业内人士在现场笑着说,这种“看涨不涨”的姿态也反映了调控之下开发商谨慎乐观的心态。

声音

南京楼市触底趋稳

南京大学商学院教授高波:

根据市场规律,全国房地产市场调整仍将持续2—3个季度。从区域市场来看,一、二线城市触底,三、四、五线城市将进一步探底。下半年南京楼市交易量会在现有基础上相对稳定,因为上半年该出手的基本都出手了。

成交量可能将小幅回落

江苏省房协房地产研究所所长李智:

南京楼市下半年在量上不会比上半年高,有可能会有一个回落过程,但回落幅度不会太大。此外,当前国家仍然对房价进行监控,开发商在下半年预计仍持谨慎态度,不会贸然提价。

即使出新政力度也不大

易居房地产研究院副院长杨红旭:

鉴于经济稳增长的压力很大,此时不宜过度打压房地产市场。综合考虑,即使再调控政策也不会增加太多、太严厉的措

施,新政策力度不会太大,对市场的影响力有限。

大幅反弹几乎没可能

同策咨询研究中心总监张宏伟:

在降息、降准及各种微调等多种因素综合作用下,现阶段仍是自住需求最佳购房时间窗口。但是,由于“去投资化”的限购限贷政策尚未明显松动,因此,外来的投资投机性需求不会大规模入市,整个市场房价出现年内大幅反弹的可能性几乎没有。

焦点

1 楼市风云突变 房价果真“起底”? 房价短期“反转”不大可能

在近日召开的海南博鳌21世纪房地产论坛上,全国工商联房地产业商会会长聂梅生等回应说,尽管成交量有所回升,但楼市呈现的还是筑底态势。

专家认为,一方面,库存等大部分房地产指标依然低迷;另一方面,限购、限贷等调控政策基本面未改,这决定了房价短期“反转”可能性不大。

“巨大库存和消化库存的较慢节奏,意味着今明两年房地产行业仍将比较低迷。”北京师范大学金融研究中心主任钟伟说。

相关

无锡一楼盘“霸气”促销 温度升1℃ 总价降1万

近日,网友爆料称,无锡一楼盘推出史上最温度促销,称以35℃为起点,夏日温度每升高1℃,总价就在已有的优惠基础上降1万。此举一出,立刻引发了广大网友的热议,有网友大呼,该广告霸气,祈祷今年三伏天温度节节攀升。也有网友则担心,这个楼盘以温度促销,万一气温降了,那价格会不会要上涨?昨日,记者就此展开调查。

记者调查:如此创意 促销是真的!

昨日上午,记者在锡沪路与锡澄路交会处找到了这家楼盘,远远就看到该楼盘挂出的“温度升一度,总价降一万”的大幅广告。售楼处里,市民王小姐一边看着户型一边问售楼人员“温度升一度,总价降一万”是不是真的啊?在得到了肯定的答复后,王小姐说,“那我得再等等,等天气很热了我再来买。”

一位销售人员也向记者证实,他们的确在搞“温度升一度,总价降一万”的促销活动。具体以无锡气象台天气预报的最高温度为基准,以35℃为起点,温度每升1℃,购房的客户看中的房子总价就可以降一万。而目前他们楼盘优惠后均价8500元/平米左右。以最高温度40℃来计算,可以优惠五万。随后他也建议记者可以现在先看好房子,然后再熬到天最热的时候来买单。

开发商:只是促销手段,温度降不会涨价

温度促销是怎么出炉的?温度下降后,房子会不会涨价?对此,该楼盘的策划经理刘经理告诉记者,其实“温度升一度,总价降一万”的广告只是他们的一种促销手段,目前看来效果还不错。夏季一直相对是看房的淡季,所以他们才搞了这样的策划。目前已有市民看好了房,就等着升温再来买房。至于有网友担心的“气温降了房价会不会涨”的情况,刘经理则表示,不会产生网友担心的情况。即使气温低了,房价也不会涨,促销活动只是针对升温。

现代快报记者 唐奕

2 楼市借机“松绑” 谁是背后推手? 地方政府与开发商

记者追踪发现,凭借宏观政策由“控物价”转向“稳增长”之机,一些地方政府流露出加快为楼市“松绑”的迹象,试图尽快扭转“土地财政”收入下滑现状。试图改变房价预期的另一个推手是开发商。记者采访发现,一些开发商借一些地方政府“暗助”,开始打起楼盘涨价的主意,积极释放“房价已见底、调控将放松”的信号,诱导购房者出手。业内人士透露,部分开发商借市场阶段性“回暖”之机,甚至自导自演“楼市热销、供需两旺”的假象,为炒作涨价铺路。

3 房价再度反弹 市民能否承受? 必须建立调控长效机制

针对消费者的疑虑,住建部等四部委最近频频释放楼市调控不动摇的信号,有关部门领导也一再强调继续实施严格的房地产调控政策。

有关专家表示,在保增长的基调下要捍卫调控成果,必须加快建立房地产市场调控的长效机制。另一个问题是,城市保障房建设如何继续保持增量?“当前楼市调控的重点仍是开发商和购房者,对土地、银行等其他利益主体的调控力度不够。”聂梅生认为,今后应配套推进土地、金融、财税、产业结构等一系列制度改革。