

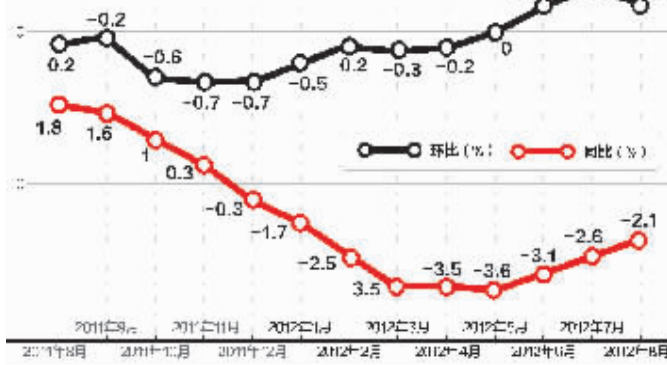
南京新房价格年内“三连涨”

8月新房价格环比上涨0.3%，供应量较预期大减是上涨主因

没有悬念，8月份南京房价继续环比上涨0.3%，实现了今年的“三连涨”。国家统计局昨天发布的70个大中城市房价变动情况显示，8月份房价环比上涨的城市数量明显超过下跌的。南京的新房走势“随大流”，但二手房却有些“意外”地环比下跌0.1%。

□现代快报记者 马乐乐

南京新建商品住宅价格走势



数据来源:360房产网 制图 李荣荣

【全国】一二线城市多数上涨

从国家统计局发布的数据来看，8月份房价上涨依然是主流，尤其是以京、沪、广、深为代表的新一线城市，新房二手房当中除了上海的新房价格环比持平之外，其余全部上涨。

在新房方面，70个大中城市里价格环比上涨的有36个，下跌的有20个。虽然这两个数字的差距并不很大，但是仔细观察具体城市可以发现，房价环比下跌的

城市基本以三线城市为主。呼和浩特、沈阳和南宁是仅有的3个房价环比下跌的省会城市。

二手房方面的涨幅更加明显。70个大中城市中，价格环比下降的城市只有16个，上涨的却达到38个。广州和大连的涨幅达到了0.9%和0.8%之多。

新房方面，房价同比上涨的城市数量已经从7月份的11个变成了8月份的14个。

【南京】新房“三连涨”无悬念

南京的新房没有悬念地实现了“三连涨”。0.3%的涨幅虽然比7月份0.5%的上涨势头有所缩小，但仍然是较为明显的上涨。365网站统计显示，46个样本楼盘当中，有35家楼盘在8月份出现了价格上涨，优惠幅度的缩小是开发商采取的主要涨价措施。最近，城东地区一家楼盘甚至对买房人给予“零优惠”，直接按照申报到物价局的价格来卖，如此“牛气”的价格堪称少见。

缩小供应量，变相制造“饥饿”也是南京楼市8月份的新现象。说好要推出7000套新房，可

事实上只推出了3600多套房，这比楼市实际成交量少了一大截。在供求失衡的背景下，南京楼市在8月份的库存一度低于4.5万套，创年内新低。

竞相涨价也给了个别楼盘“以价换量”的机会。

但国家统计局数据显示，南京二手房价格8月份环比下跌0.1%，同比仍下跌3.1%。从成交量上看，8月南京的二手房成交量只比7月下降了3.76%，为年内第二高。火热的成交量下价格却出现下跌，让人有点意外。

【后市】南京房价趋向稳定

“降价不现实，因为我们已经完成今年的销售任务了。”江宁一家楼盘的销售负责人表示。而作出类似表态的开发商并不少，板桥的金地自在城，今年上半年就完成全年销售任务后，追加了新的任务，但新任务同样接近完成。仙林的楼盘则表示，今年的销售任务只剩下一点点就能完成，现在完全不急于卖房。

“调控背景下，房价要大涨不现实。但目前状况看，房价要跌也难，至少在今年剩下几个月时间里，房价总体上下跌的可

能性非常小，预计以趋于稳定为主。”江苏省房地产协会房地产研究所所长李智说认为，对于买房人来说，在“金九银十”挑选到适合自己的好房子更重要。

也有业内人士指出，虽然楼市整体降价很难实现，但是部分之前价格很高的楼盘仍然有降价空间。

“刚需盘基本上都卖得很火，大多改善型楼盘也卖得不差，但是一些中高端改善型楼盘仍然面临销售困境，他们并没有在这波卖房潮中庆祝成功。”这位人士表示。

楼市观察

房价上涨城市数量缘何回落?

国家统计局18日发布的最新数据显示，8月份新房价格环比上涨城市数量减至36个。这是自5月份房价环比上涨城市数量持续增加以来，首次回落。在当前房价反弹压力增大的背景下，究竟是哪些因素导致房价放慢上涨步伐？未来市场调控应如何发力？

中原地产研究部总监张大伟表示，主要是成交量的放缓影响了房价上涨速度。成交量的放缓则缘于消费者购房意愿下降，市场预期转变。一方面由于前期积累的刚性需求，在今年上半年已大量消耗。另一方面，与政府坚持房地产调控的坚定决心有着直接关系。8月份国务院督察组结束对部分省市房地产市场调控政策落实情况专项检查后，明确表示要狠抓政策措施落实，切实巩固调控成果，进一步表明了中央坚持房地产市场调控的决心。

地方政府政策“微调”现象明显改善，并陆续出台一些限制措施。8月，武汉启动预售资金监管并对预售价格严格审查；海口纠正限购政策漏洞；山东实施预售资金监管并逐步实施现房销售试点等。张大伟说：“从我们监测的情况看，目前客户的购房意愿与六七月份相比略有下降，市场预期情绪有所加重。” 据新华社

封闭式基金行情				开放式基金净值			
代码	名称	收盘	涨跌%	代码	名称	单位净值	基金名称
150022	南方收益	0.731	-0.95	500018	基金兴和	0.791	-0.76
184728	南方稳健	0.537	-0.74	184698	基金兴和	0.721	-0.56
184722	南方避险	0.658	-0.46	150057	基金兴和	0.900	1.58
500058	南方避险	0.719	-0.28	500022	基金兴和	0.840	-0.60
184721	南方避险	0.767	-0.16	184692	基金兴和	0.735	-0.68
150051	南方避险	0.878	-0.12	500038	基金兴和	0.864	-0.47
500096	南方避险	0.747	0.13	500099	基金兴和	0.840	-0.60
150118	南方避险	0.869	0.00	184691	基金兴和	0.901	-0.78
150076	南方避险	0.871	-0.23	150032	基金兴和	0.919	0.43
500011	南方避险	0.929	-0.50	184690	基金兴和	0.919	-0.44
500015	南方避险	0.770	-0.50	150073	基金兴和	0.940	-1.60
184693	南方避险	0.696	-1.14	150104	基金兴和	0.913	0.00
184699	南方避险	0.875	-0.69	150036	基金兴和	0.945	-0.84