二手房成交量明显萎缩

“贷款难”后续效应显现

楼市的“金九银十”已经接近尾声，新房市场“连夜开盘”“排队拿号选房”的火热情景不断上演，而二手楼市则明显清淡不少，尤其是八九月份就出现的贷款难，更是导致成交量明显下降。 现代快报记者 张玮玲

行情 成交量逐渐下降

10月第四周，南京市二手房成交量为1571套，比前一周减少53套，比10月第一周的1707套更是减少136套。

“成交量减少，成交周期明显拉长，主要原因就是贷款难，送件两个月都难得下来款，从而导致‘卖房人拿不到钱就无法继续买房’的连锁反应，房主更愿意将房子卖给付全款的买家。”长期在市场一线的南京博飞房产总经理胡飞表示。

另一方面，全市的个人挂牌价却日益上涨，根据365二手房网统计数据显示，上周南京二手房挂牌均价为16386元/平方米，和10月第三周的16178元/平方米相比，上涨了208元/平方米，涨幅约为1.27%。南京淘然居房产经纪有限公司总经理朱文生认为：“房主的心态普遍很好，很少有为了急用钱而降低房价卖房的情况。另外，部分中介公司搜集房源时故意抬高价格吸引房主挂牌，也提高了房主的心理预期，一定程度上影响房屋的正常售价。”

后市 第四季度市场不容乐观

虽然每年年底都会因贷款难而引发成交量走低，但今年的情况出现得早且比较严重。胡飞认为，三四月份的大量成交过早耗尽了银行的贷款额度，而且近期的商品房成交量集中爆发，也极大地分流了银行贷款。

虽然如今土地市场热点频出，貌似楼市整体前景比较看好，但实际上，业内人士对第四季度的二手楼市并不乐观。一是因为贷款难，二来因为房源挂牌量明显下降，房主成交意愿降低。

据网上数据显示，上周南京二手房挂牌量为4182套，和10月份第三周的4251套相比减少了69套，降幅为1.62%。楼中楼房产副总经理滕学志认为，房主的心态过于乐观，年底出现惜售行情，寄希望于春节后的“金三银四”，导致第四季度市场压力较大。胡飞也认为，近期北京连续出台了调控措施，也给其他城市一些市场信号，房主和买房人陷入新一轮的观望也是很正常的反应。

延伸阅读 经纪人网晒“蜗牛下款”

近来，二手房下款难不仅急坏了房主，更急坏了等着成交拿佣金的房产经纪人。近日，网名为“言境”的网友在某房产网站发帖，吸引众经纪人和买卖双方来晒各自的“蜗牛下款”速度：“本人8月9号送的件，对方纯商贷，至今没有消息，我等房款购房，不知道要等到哪一年，有朋友跟我一样情况的请举一下手。”

此话题一呼百应，不少经纪人纷纷晒自己送件等下款的“悲催”经历。网友“骞骞妈妈”称“本人8月3日送件，8月18日出件，纯公积金，未下”。网友“阿坏好乖”称“组合贷，8月底出件，9月中旬抵押。等到现在了，说是没钱。”

“房龄超过20年的二手房基本申请贷款无望，面积小于50平方米的也很难取得银行贷款，另外值得特别注意的是，整体楼层低于四楼的，也很难申请房贷，因为这种房子一般会比较老，部分银行干脆一刀切，不给此类二手房房贷。”胡飞提醒道。

最新消息

贷款基础利率集中报价和发布机制启动

10月25日，贷款基础利率集中报价和发布机制正式运行。贷款基础利率的集中报价和发布机制是在报价行自主报出本行贷款基础利率的基础上，指定发布人对报价进行加权平均计算，形成报价行的贷款基础利率报价平均利率并对外公布。运行初期向社会公布1年期贷款基础利率。

全国银行间同业拆借中心为贷款基础利率的指定发布人。首批报价行共9家，分别为工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、中信银行、浦发银行、兴业银行和招商银行。每个工作日在各报价行报出本行贷款基础利率的基础上，剔除最高、最低各1家报价后，将剩余报价作为有效报价，以各有效报价行上季度末人民币各项贷款余额占所有有效报价行上季度末人民币各项贷款总余额的比重为权重，进行加权平均计算，得出贷款基础利率报价平均利率，于每个工作日通过上海银行间同业拆放利率网对外公布。市场利率定价自律机制将按年对报价行的报价质量进行监督评估。有关贷款基础利率行情、《贷款基础利率集中报价和发布规则》等相关信息可登录上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）查询。 （综合）

岂能错过？ 臻享奥体别墅的最后机会

顶着“中国九大富人区”的耀眼光环，踩着同类豪富人区最谷底的价格，河西奥体板块之所以成为城市新贵们的趋之若鹜之地也就不难理解了。诚然，随着土地开发的加速推进和城市新中心的指日可待，奥体板块房源已经非常稀缺，常常是有价无市。

如果现在有人告诉你，奥体板块不仅有房，而且还有非常臻稀的花园别墅，你会作何感想？

500万起上层叠墅 660万起庭院别墅

纵观整个河西板块，现如今几乎没有小户型在售，特别是奥体附近，品牌楼盘的房源普遍在130m²以上，更有楼盘最小户型就已达到了160m²。就在河西越来越向大平层过渡的时刻，郦城御园二期别墅的入市，将为众多改善人群提供新的挑选机会。

500万，你愿意住大平层还是别墅？别墅凭借其更私密、舒适、尊贵等优势倍受，势必获得更多青睐。据悉，郦城御园最后的城市别墅，起售价在500万元左右，按照目前河西的房价，也就是一些大平层的售价。以河西某品牌项目为例，主推240平米房源，均价2.8万/平方米，一套的总价在670万左右，而这个价钱可以在郦城御园买南北双庭院大花园别墅，性价比不言而喻。

多板块价格激涨抬高河西 未来或将“破4”！

笔者调查发现，目前奥体在售楼盘的精装修单价绝大部分集中在2.6万-2.7万元之间，江心洲板块中侯刘、银城或目对外释放的价格在2.4万-2.6万/平之间，内部人士透露，首批房源均已内部认购完毕。而即使是位置较为偏远的仙林板块，别墅新盘以2.4-2.6万/平价格入市并迅速夜抢购！

楼市火了，各大板块也水涨船高，而作为南京最老牌的豪宅板块河西近来却显得低调，业内专家坦言，如果不是受到“限涨令”影响，河西板块房价一定不会维持在近期的水准。“照目前各大板块的发展情况来看，河西未来破4万元/m²都是有可能的”。也正是因为房源的供不应求，加上“限涨令”带来的房价低位，使得河西板块近期推出的房源一面世就获得热销。

奥体核心区花园美墅！独此一家

为贴近尊贵住者的身份、地位和生活习惯，郦城御园推出联排、叠上、叠下三款城市别墅阵容，户型156-377平米代表户型，以此编织起一道由兼具人性化和趣味性的序列空间。

叠加别墅最大开间达到8.1米，层高在3.2-3.4米之间，叠下别墅上下开间更是达到了4.8米。而联排别墅的层高达到了3.9米，超高空间一气呵成，异常气派。地下室层高5.8米，买房人完全可以自行隔开，将其做成两层，面积将多出100平方米左右，性价比超群。上下设置了大面积多角度的可开启天窗，郦城御园地下室阳光充沛，光线明亮，空气清新。有购房人称之为自己见过的“最阳光”的地下室。

郦城御园 | 奥体藏别墅 | HOTLINE (86 25) 86461188 | 奥体大街199号D区85号楼郦城御园售楼中心