



苏宁天润城释放“?880/平米起”的价格信息引发全城猜想，弘阳旭日上城9300元/平米起卖，桥北房价似乎又回到了万元以下。其实，从之前保利“飓风行动”到中海“海啸行动”，从中南地产“半价抢房”到莱蒙“闪电”送首付，南京楼市正在向买方市场倾斜。可是，到抄底的时候了么？现代快报记者 胡海强

半年成交量同比下滑达25%，40多家重点楼盘纷纷涨价

现在“抄底”买房还是伪命题吗？

数据

70大中城市半数环比降价
南京半年成交量同比下滑25%

6月18日，国家统计局发布了今年5月份全国70个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示，5月份房价环比下降的城市进一步增加，过半城市的新建商品住宅出现了价格环比下跌。与4月相比，70个大中城市中，新建商品住宅的价格下降35个，持平的20个，上涨的15个。不只是价格，1至5月全国商品房销售面积36070万平方米，同比下降7.8%，降幅比1至4月份扩大0.9个百分点，而前5个月，商品住宅销售面积下降9.2%。

世联行统计数据也印证了这一趋势，上半年全国重点的54城市合计住宅签约套数为113.9万套。这一数值比2013年上半年同期下调23.7%。从6月单月的数据来看，市场期待的升温情形并未发生。数据显示，今年6月监测的42个主要城市累计成交面积环比下降14%，同比下降22.8%，仍处于2012年以来单月较低水平，其中二三线城市成交下滑十分明显。

南京也不例外，“降价论”充斥着整个楼市，开发商促销花样百出，尺度也越来越大，即使如此，有统计数据表明，在房价方面，南京全市抽调的93家重点楼盘中，与2014年初相比，共有48家楼盘价格上涨，34家楼盘价格止涨，与此同时，6月南京新建住宅均价13972元/平米，同比涨9.77%，环比跌0.37%。而世联行的数据显示，在认购量和成交量方面，2014年上半年南京全市商品房认购总量33990套，成交总量30042套，日均认购194套，日均成交172套，同比去年（认购44521套，成交40176套）认购量下跌24%，成交量下跌25%。

政策

房贷宽松、限购取消暂无望
“保刚需”政策未明显缓解观望

4月以来全国各城市传来救市的声浪，但随后各地方又先后“辟谣”。6月27日，呼和浩特市政府正式宣布取消限购政策，成为国内第一个取消限购的城市。争论不休的“救市论”终于有了第一个付诸实施的城市。随着呼和浩特限购政策的放松，业内不少专家预测各地将相继推出相关政策。“虽然政策放松这一说并未得到大范围的实施，但可以肯定的是，在各地取消限购动静不断放大之时，人们对‘救市’后楼市起色如何也更加关注，这或许是市场再转向的信号。”世联行研究总监吴志辉分析认为。

那么，南京楼市目前的政策环境如何呢？在贷款方面，年初首套房利率折扣收紧一直延续至今，5月中旬央行召开住房金融服务专题座谈会要求商业银行优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求，但现代快报记者调查发现，目前仅3家银行首贷执行基准利率，暂无松动迹象。有银行人士表示，就目前的情况来看，即使下半年南京整体房贷也难有优惠。在市场政策方面，今年2月中下旬，南京市国土局对外宣布，南京将调整土地出让模式，设定土地出让的最高限价，实施“限地价、竞配建保障房”或“限地价、竞保障房资金”的方式出让，明确住宅用地的“5090”政策，旨在控制地价进而维稳房价，同时增加中小户型房源的供应量，保护刚需购买力。

而对于此次取消限购救市风，南京楼市一些项目前线销售人员表示，虽有一些购房者对此表示关注，但观望仍在继续。资深研究员高峰则认为：“南京楼市目前还不具备取消限购政策的条件，市场销售疲软主要是大环境所致。”

趋势

库存量半月增加2000多套
“低价入市”已成纯新盘共识

从4.1万套到4.3万套，南京楼市的库存量仅用了半个月的时间就增加了2000套之多。而经历了6月份的半年冲刺之后，品牌房企的促销活动告一段落，楼市整体进入“空白期”，推盘量大幅减少，而新盘入市均没有预期的价格高。

位于地铁10号线龙华路站附近的金盛田阳光青城开盘价13000元/平米，比之前一度放风的15500元/平米低了不少，百利广场8800元/平米的价格也比“9”字头的住宅价格低，而号称六合“标榜价”的御珑湾虽然开出8950元/平米的价格，但案场优惠力度不小。

此外，6月29日，江心洲纯新盘升龙公园首次开盘推出206套房源，其中小高层均价在25000-27000元/㎡左右，而洋房则是一房一价，最低单价22000元/㎡起售，最高则突破了30000元/㎡，且其宣称的精装修标准为4000-4500元/㎡，与之前银城长岛观澜洋房28000元的毛坯单价相比，开发商自言主要考虑“低开高走”；城南新盘莱蒙水榭阳光已领销许，却以“开盘还会有特别优惠”吊足购房者的胃口，该项目不久前刚刚拿到的项目销售许可证显示均价为17900元/平米，但优惠过后预计首开价格在16500元/平米-17000元/平米，同样低于预期。

而此前一直对外声称将亏本卖的长发都市诸公，首批洋房售价预计在23000元/平米，据项目相关负责人透露，这一价格对于项目本身已很难赚到钱。

房企半年报

雅居乐预售金额
同比增长34.2%

中国最具实力的房地产开发商之一——雅居乐地产控股有限公司(股份代号:3383)宣布，集团2014年上半年累积预售金额为人民币216.7亿元，同比增长34.2%；累积预售建筑面积为220.4万平方米，同比增长61.8%；预售均价为每平方米人民币9832元。

雅居乐同时公布的数据还有6月份预售金额为人民币52.1亿元，预售建筑面积为64.4万平方米，预售均价为每平方米人民币8086元。

据悉，上述销售数据已包括所持联营公司的销售占比部分。联营公司2014年上半年累积预售金额占比部分为人民币5.88亿元，6月份预售金额占比部分为人民币1.39亿元。

活动播报

雅居乐·林语城
掀起“绿色骑行”风

7月6日，雅居乐·林语城“骑行无穷”自行车环游活动欢乐开启，在秦淮、鼓楼、下关、浦口、大厂各地，皆可可见着装统一、英姿飒爽的骑行队伍。四条线路同时进发，全城掀起一场精彩的“绿色骑行”风暴，市民纷纷拍照晒朋友圈，表示很想加入骑行队伍，每天过上绿色、健康的城市生活。

雅居乐·林语城位于南京北汉河新城核心，首倡“林语湖韵”的健康绿色生活。项目拥有逾万㎡林湖景观，居住环境清新自然，将为久居城市、饱受雾霾、汽车尾气之苦的人们带来一片纯净的生活乐土。项目虽然还在建设之中，但现场展示区唯美的景观、大片的草坪、葱绿的树木已妆容初现，由名师打造的景观精致唯美，未来社区环境可见一斑。

雅居乐·林语城总建筑面积达83万㎡，产品线丰富，洋房与别墅兼备。无论是园林景观还是产品品质，皆以豪宅标准来打造。173-296㎡林湖别墅，6880元/㎡起，罕见平屋顶设计，可享受一整层开放空间；多重露台赠送，实用率超高；独立庭院，有天有地，健康舒适。84-115㎡幸福小户型，户户坐北朝南，赠送/半赠送阳台及飘窗，实用率超高，大阳台可任由改造为卧房或书房，首付10余万起，月供1511元起，利用手头的闲钱，就可轻松拥有一套舒适二、三房。

观点

市场已现危险信号，但爆炸性政策目前不会出台

不管是成交量、认购量双下滑，还是住宅存量攀高、新盘低价入市，其背后其实是购房者决定是否入市的纠结。

在世联行1-6月份的分析中，政策走向、成交量、成交价格成为了衡量楼市走向的三大风向标，对此，一些业内人士表示，目前南京楼市购房者的观望情绪在

一定程度上刺激了一些项目采取以价换量的营销模式。而何时抄底买房，一位业内人士则坦言在楼市调整时期，购房者应该以自己的需求来看待市场，以自身的承受能力来选择楼盘。

对于南京楼市未来的发展，吴志辉认为，目前大家所关心的“抄底买房”话题其

实是个伪命题，此轮市场调节是市场行为的结果，因此整个楼市呈现下行是下半年的一个趋势，市场延续高库存的可能性比较大。至于未来政策会不会出现变动，吴志辉表示，政策的出现说明市场已经传递出危险的信号，但目前不会出台爆炸性的政策，只有静观市场发展。