



## 多盘售价已触开发商底线 正是抄底行情?

七月,南京楼市发生了不少的变数,一大批城市纷纷松绑限购、房贷利率传出放松传闻、不动产登记制度箭在弦上。具体到南京库存量急速攀升却始终徘徊在5万套以下,在成交量持续下滑的时候却又出现单日认购超1000套的罕见盛况,连涨24个月的南京房价终于连续出现两个月的下跌……对于正准备出手置业的买房人来说,这样的行情是否意味着南京楼市抄底行情的到来?

现代快报记者 杨晔

### 数据回顾

#### 房价连续两个月下跌 但未到“冰封”

8月18日,国家统计局公布了7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,64个新建商品住宅销售价格环比下降,南京也跟随全国降价大流,7月份南京房价环比跌1.1%,创下了2008年年底以来南京房价的单月最大跌幅。而在6月之前,南京房价曾创纪录连续上涨24个月。到6月,保利、中海、莱蒙等大品牌房企最先出击,掀起一场“降首付、送首付”的促销活动。南京楼市才止住了连续上涨的局面,房价开始调头下行。

进入7、8月份,南京楼市真枪实弹降价的楼盘越来越多,开发商优惠促销方式也花样百出,有数据统计,目前南京优惠促销的楼盘已经增加至40盘。对此,有业内人士预言“短期内南京楼市降价的状态可能还要持续”。365网尚数据中心发布最新数据,根据对南京楼市10大板块108家主力在售楼盘(包括高淳、溧水)价格追踪统计,2014年7月25日-8月25日,南京楼市房价环比再下降0.15%。在成交量上,今年4月以来南京楼市已“变天”,同策咨询机构提供的数据显示,4-7月份楼市成交量急剧下滑,市场处于量价齐跌的状态,8月成交量或维持在40万㎡左右。不过,同策咨询机构南京公司副总经理杨锐强调:“虽然楼市正处于下滑低迷状态,但并非达到冰封,市场在很大程度上仍相对正常地保持着有效的需求释放。”

今年年初,南京不少业内曾猜测南京楼市或在青奥会之后出现波动,从目前的数据上看,南京房价的下跌与成交量的下滑,比预测来得要更早一些。

### 政策前瞻

#### 限购松绑信贷不松 难有“大行情”

在4、5月份全国多地房价出现下降的同时,政府救市的声音也不断传出。6月呼和浩特正式成为全国第一个取消限购的城市后,全国松绑限购的城市不断增加。据统计,截至目前,全国46个限购城市中,确认松绑或实际松绑的城市已达37个,目前仍在坚守限购的城市仅剩9个,包括南京等5个二三线城市,以及北上广深四大一线城市。

然而,多地城市在松绑限购后,实际刺激效果并没有预期中的理想。专家也表示,相比限购,限贷才是救市的最大利器。南京一刚改楼盘置业顾问告诉记者:“从到访的客户需求上看,客户对限贷松绑的时间最为看重。限购只是针对有再次置业需求的购房者,而限贷与普遍购房者都有切身的关系。”近期,北京、上海、重庆、杭州等信贷松动的传闻也不绝于耳。

不过,无论外面的政策风雨有多大,南京楼市仍岿然不动,既未松绑限购,也未放松限贷。记者调查发现,南京的银行房贷利率普遍在基准基础上上浮5%,最高有银行上浮20%。对于后市贷款的是否会有松动的可能,各大银行客户经理表示暂未听到风声。对此,新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧猜测:“青奥之后,南京楼市有取消限购的可能,而且会在房源面积上执行定向松绑。而购房者最期待的信贷,若要放开,则比较困难。”

### 观点预测

#### 后青奥时代 南京房价将趋于平稳

青奥会刚刚落幕,南京楼市将迎来的是后青奥时代,现阶段下抄底时机是否来临?观望已久的购房者是否可以出手?

同策咨询机构预判南京楼市称,青奥后南京楼市会迎来“政策底”,随之,市场观望会逐渐结束。结合近期调控经验来看,6-8个月往往是市场从低迷迎来转机的盘整周期,预判最快9月底市场在筑底后迎来转机,房价趋于平稳而成交量明显放大。整体而言,2014年三季度南京市场见底,四季度市场或迎来转机。

同策咨询机构南京公司副总经理杨锐表示,“若限购打开,一定程度上肯定会推动市场。若政策没有来,处在观望期的购房者会选择放弃,正常购房需求会释放。”

新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧则表示,南京的楼市现在已经慢慢回到平稳的状态,从目前开发商的推盘积极性上看,年底之前南京楼市应不会出现较大的供应量,开发商较为谨慎,楼市在供需上不会出现较大的落差。

“南京的底部在哪?并不好简单下结论,不过,就房价而言,目前很多板块房价已接近底部,楼盘的售价已经接近开发商的底线。”王慧认为,目前楼市行情不适合投资,但买房自住的购房者可以结合自身的需求考虑。

### 后青奥楼市之路

#### 停工令解禁

## 9月1日起停工工地可复工 金九银十 或迎集中上市潮

为迎接青奥会,7月15日起除地铁和青奥配套工程外,南京全市工地停工、渣土停运,停工裸土及易扬尘物料全覆盖,对违规者将严肃问责。

而近期,不少开发商陆续接到通知,9月1日起工地可以复工,开始积极备战“金九银十”。

本次青奥会停工对于南京开发商来说并不是第一次,去年青奥会期间也同样停工了一个月左右。有了去年的经验,今年青奥会不少开发商都提前做了考虑,或将工期赶在停工之前,保证停工期间也能正常供应;或根据停工的时间,安排销售节点。

威尼斯水城销售经理邓潇表示,南京市8月份的上市量相对还是比较正常的量。去年青奥会停工,是第一次要求开发商全面停工,不少开发商都没有经验,因此不少楼盘都影响了节点和工期,而今年准备要充足很多。

而东方置地、高科置业、中天城投、招商地产等地产公司的有关负责人都表示,政府提前两个月左右就发了公告,因此公司根据停工提前安排好了节点,同时还有着停工预案,对全年的节点和工期虽然有影响,但是可以接受。“我们尽量把影响控制到最小。”招商地产南京有限公司副总经理孙海平说。据了解,在接到9月1日可以复工的通知后,不少开发商表示,将抓紧赶工期,迎接传统的“金九银十”。

“因为停工,企业相对集中地在6、7月份或者9、10月份拿销许。”孙海平分析说,9月份复工后的一两个月,也就是9、10月份应该还会有一大批楼盘拿销许集中上市,尤其是停工期间没拿到销许的纯新盘。当然老盘新推的就更多了。“今年7、8月份市场也相对冷清,对于大部分开发商来说,九、十月份应该是下半年必须把握的机会,且是最好的机会。”

现代快报记者 周彤



新闻热线  
**84783687**



更多精彩  
扫描“南京买房”  
二维码