

国家统计局:70个大中城市房价全部跌回一年前 连续9个月没涨,南京房价2月份跌0.3%



全国房价普降之下,南京新房价格也已经连续9个月没涨。国家统计局昨天公布2月份70个大中城市房价变动情况,仅2个城市房价上涨,大多继续保持跌势,70城房价全部跌回一年前。在江苏,相对抗跌的南京房价2月份也跌了0.3%,而扬州、无锡、徐州的新房二手房全部下跌。

现代快报记者 马乐乐

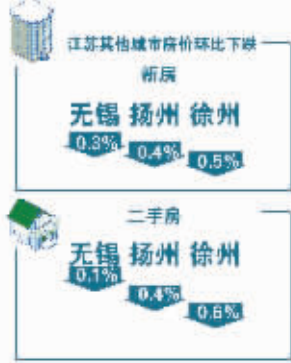
统计局数据显示,2月份70个大中城市当中,有66个城市房价下跌,深圳和赣州分别上涨0.2%和0.1%,此外武汉和泸州房价持平。统计表明,2月份70个城市的新房价格总体上环比跌幅0.5%,与1月份持平。之前涨势较盛的厦门,2月份房价环比下降0.1%,这也导致厦门房价同比持平。这样一来,2月份70个城市房价的同比全部止涨,全部跌回一年之前的水平。二手房方面同样是远远多于涨,70个城市中有61个城市房价下跌,上涨和持平的分别是5个和4个。

仅仅成交了3200多套新房的南京,2月份房价统计数据让人略感意外,新房价格跌幅达到0.3%,这样一来南京新房价格已经有连续9个月没涨。事实上,2月份南京仅有正荣润峯、仁恒绿洲新岛和中粮鸿云这3家楼盘有新房上市。“2月份的市场受到春节因素影响,南京楼市总体表现比较冷清,统计局数据下跌可能是因为成交房源以低价刚需房源为主。”有业内人士指出。

数据还显示,南京2月份二手房价格持平,同比跌幅2%,小于新房3.6%的同比跌幅。

易居房地产研究院分析认为,2月份房价的下跌,与房企主动降价促销有关,也与春节假期效应的影响有关。考虑到后续市场环境的持续宽松、成交量的上升,降价力度不会加大,部分一二线城市和房企在3月份正积极酝酿涨价策略。

南京房地产建设促进会秘书长张辉说,更能反映楼市趋势的是3、4月份,由于新房上市量增加,买房人将能够从新房上市节奏和定价来判断市场的走向。从目前南京新房库存的消化速度以及市场反馈看,房价止跌的信号已经比较明显。



制图 俞晓翔

看的多买的少,传统学区房旺季不旺

有人认为新学区房分流了南京部分购房者;业内提醒:买了学区房也有可能没法入学

随着公办择校校的日趋收紧,考虑购买学区房的南京家长在增加。一般每年三四月份是传统的学区房成交旺季,但现代快报记者了解到,今年看房的人不少,但实际交易的人不多,除部分购房者选了新学区房外,更多的人在观望。有关人士提醒要购买学区房的家长,买房之前要弄清是否真能入学,对应的是不是自己想去的那所学校。

现代快报记者 马乐乐 黄艳

变化

看的多买的少,传统学区房旺季推后?

每年的三四月份都是传统的学区房成交旺季。然而不少二手房中介都反映,今年的学区房市场较往年冷清,看房量虽然也有,但交易量却还没有起来。

网上房地产显示,上周南京二手房成交870套,其中鼓楼区成交166套,比秦淮区略少位居第二。由于二手房成交的滞后性,年后刚成交的房子交易大多发生在年前,因而无法从数据上判断。在一些中介眼里,今年学区房“旺季”成色不足。

宿源学区房总经理朱锦宝表示,南师附小等玄武区的一些名校学区房里,看房的人数较年前有一定的增加。他解释说,三四月份期间买学区房,多是为了让孩子正好赶上第二年或第三年上学,因此每年的春节后都是学区房的成交旺季。他也表示,虽然看房量有增加,但是成交情况却不多。

泰丰房产经理罗金林则认为今年的“旺季”有些冷。

分析

新学区房分流了购房人群?

对于“旺季不旺”的原因,不同的人有不同的解读。有的表示在等更宽松的购房政策,也有些家长被新学区房吸引。

城东一家楼盘的营销总监认为,传统的学区房购房人,正在被“新学区房”分流。“拉力琅虽然好,但是价格太贵、房子老旧,居住舒适度跟新房没有可比性。现在教育资源在均衡化,很多新楼盘的名校分校也很有号召力。”他表示,以仙林湖为例,金中分校已经吸引大量家长去买“学区房”。

家长吴先生告诉记者,他购买的就是新学区房,小学和初中都是市属名校的分校。“因为刚起步,可能和传统名校还有些差距,但学校的条件好,孩子活动得开;老师也好,校长是名校本部派的,还有

值得注意的是,有很多学区“重叠”的学区房,由于被认可的学校不同,房价也有差别。罗金林介绍说,以鼓楼区的赤壁路小学学区房为例,这个学校的学区房对应了3个不同的中学,导致同样是赤壁路小学的学区房,价格却有明显差别。水佐岗和水佑岗对应的中学分别是五十中和宁海中学,这里的房价目前在2.2万—2.5万/平方米之间;而宁夏路、西康新村一带的房子,虽然小学同样是赤壁路小学,但中学是二十九中,目前的房价在2.8万—3万元/平方米。

有的学区房,中学是同样的,但小学有差别,这同样会反映在房价上。以二十九中学区房为例,武夷路、天目路的房子对应的是汉口路小学,目前房价大约在2.7万—2.8万元/平方米,这与拉小就出现了明显的距离。有的学区房,小学在同一档次,但中学略有差别,房价也不同。

骨干老师,配的新教师也是公开考进来的,小学教师至少是本科,研究生也不少。起点很高。”更重要的是,吴先生可以不过马路就在家门口接送女儿,房价只是市中心老房子的三分之二,原来准备的购房款只能买市区的两室老房,现在有了三室两厅的新房,还有好的小区环境,老人小孩都非常开心。

“都在等政策。”罗金林说,两会上对房地产的措辞已经发生了明显的变化,预计接下来宽松政策会不少。罗金林表示,自己与不少有学区房购买意向的市民聊天,发现很多购房人都认为很快就要有政策变化,比如降低二套房首付、营业税时间缩短等等。罗金林说,学区房是刚性需求,现在的冷清是因为买房人在观望政策。



漫画 俞晓翔

买学区房要谨慎

看学区房里有没有小孩在读书

市民刘先生向现代快报咨询,自己准备购买南京江宁区的一套二手房,房主表示,这套房子是鼓楼区一所名牌小学的分校。刘先生的女儿刚上幼儿园,他非常心动。记者向江宁区教育部门咨询了解到,这所分校的确会建在这个楼盘的附近,但什么时候建好,师资各方面的配套都还没定。而且刘先生想买的这套房,已经对应了一所小学的学区,不会进行调整。不少家长都反映,遇到过这样的情况。有些房主会把名校分校的学区的分校两字去掉,一些外地来的家长不熟悉情况,仔细打听才知道完全不是一回事。

另外,因为要提前一年安排师资、教材等,南京一些区要求学生

提前一年把户口迁入房产内,这也使不少第二年要入学的家长考虑买房,因为三四月份正是摸底新生的集中时间。但家长要注意,前房主有没有孩子在相应学区内就读。如果有孩子在读书,学校到时摸底孩子就不符合条件了。有些学区是9年的,对应初中也不错,前房主的孩子虽然没在相应小学读书了,但在对应的公办初中上学,也一样是占了学区资源,现房主的孩子想在学区上小学也不行。

另外,因为南京学生进入公办小学和初中,要三者一致,既要房产证是孩子父母的名字,还要户口迁入以及实际居住。所以户口一定要及时迁入,以免造成不必要的麻烦。

中途买房转学可能被安排到其他学校

因为经济原因在小学入学时没有买学区房,升到二年级甚至三年级再买学区房,让孩子转学,这样行不行?在现有转学政策中,规定了如果新买房的家庭孩子要转

学,施教区的学校有学额可以安排进校读书,但人数满了,就要由区教育局安排到附近的其他学校就读。所以未必买了学区房就能转进对应的学校。

部分学区房价格虚高,有“炒作”嫌疑

一位教育界资深人士表示,教育部门从来就没有学区房的概念,这主要是家长的口口相传和一些相关利益人士的“炒作”。特别是小学阶段,大家一是认可传统的名校,还有就是进入名牌初中人数的“民间排行榜”。“其实有些学校

是没有冲刺名校的氛围,所以在这些榜单上并不醒目,但在一些教育界内部掌握的不公开成绩,比如全区统一的质量调研,有些听上去普通的小学,其实是优于传统名校的。”而为了一些虚名,家长得付出很多代价。

公积金政策

多地公积金“放水” 南京暂无变化

两会结束以来,房地产政策酝酿松动的声音开始变大,率先作出调整的就是公积金。昨天,广州放松公积金政策,规定购买90平方米以下首套自住住房或经适房,公积金贷款首付门槛可降低到20%。现代快报记者了解到,南京的公积金政策暂时还没有调整。

广州、济南相继放松政策

此次广州调整公积金政策,着力点仍然是保护刚需。新政规定,只要是90平方米以下的首套自住住房或符合规定的经适房,首付比例可以降低到2成。对于“首套自住”的定义,广州规定仍然比较严格:以家庭为单位的首套房以及没有贷款记录。

给公积金松绑的情况,近日密集出现。除了广州之外,济南在3月16日调整政策,改变了对公积金贷款首套房的认定标准:拥有一套普通自住住房并已结清贷款的家庭,再买第二套房,执行首套房贷款政策。这样的政策就是“认房不认贷”,已经明显处于较为宽松的状态。紧接着,中央国家机关住房资金管理中心也对公积金政策作出调整,规定只要公积金贷款人之前一年内没有提取过公积金的,将原先的“账户余额不足2万按2万计算”,调整为“账户余额不足5万按5万计算”。

南京公积金政策暂无变化

与多地公积金放松不同,南京公积金依然处于较为严格的状态。南京住房公积金管理中心昨天傍晚表示,南京的公积金政策暂时没有变化,也没有听说接下来会调整,最大的变化就是之前公告的从今年5月1日开始可以实现逐月还贷。

“虽然南京的公积金政策没有变化,但是在两会结束后这么短时间里,已经出现3例公积金宽松,这能够反映出房地产政策面上继续趋向宽松的动态。”南京一家地产研究机构人士称,之前国家住建部门曾经表示有后续储备政策,例如二手房营业税“5改2”,二套房首付门槛降低等政策,都有兑现的可能。在今年全国层面的房地产市场继续“去库存”基调下,政策上的回暖是可以期待的。

现代快报记者 马乐乐