



CFP供图

## 楼市分水岭已现 2017部分板块房价或回落

### 专家:都市圈反而有可能实现销售增长

从2016年9月执行“双限”以来,已有小半年时间,调控对于南京楼市的影响还是较为明显的。网上房地产数据显示,2017年1月,南京全市成交新房4926套,同比下降超过6成。而日前召开的江苏省政协十一届五次会议和十二届人大五次会议也指出,热点城市房价过快上涨势头得到遏制。那么,南京今年的房地产市场走势又将如何?

现代快报/ZAKER南京记者 童婷婷

### 成交对比

#### 新房、二手房成交量均降一半以上

据网上房地产数据显示,2017年1月,南京全市新房成交套数4926套,成交总面积539231m<sup>2</sup>,其中,江宁、六合和栖霞分别以1194套、1028套、734套位列成交片区前三名。按面积区间来分,80-100m<sup>2</sup>的成交量最大,占总成交量的38.92%;100-120m<sup>2</sup>的成交量次之,占21.14%;120-140m<sup>2</sup>的

成交量居第三位,占14.69%。

同比2016年1月,南京新房共成交12387套,成交总面积1339214m<sup>2</sup>,这也是南京楼市连续第7个月成交破万套。其中,浦口、江宁和建邺分别以3709套、2843套、1424套位列成交片区前三名。按面积区间来分,80-100m<sup>2</sup>的成交量最大,占35.91%;100-120m<sup>2</sup>的

成交量次之,占17.89%;160m<sup>2</sup>以上的成交量第三,占15.39%。

除了新房成交量同比下滑超过6成,今年1月,二手房交易量同比也有大幅下降。2017年1月,南京全市二手房成交5904套,而2016年1月二手房成交达到11972套,同比下滑超过5成。

### 价格对比

#### 18000元/m<sup>2</sup>以下低价盘成交缩至3成

2016年,南京经历了空前的房价连涨,即使是“限购令”生效后,房价也仍旧保持“稳定态势”,直到2016年12月,南京楼市才出现连涨21个月后的首次环比下跌。

根据南京市统计局今年1月发布的数据显示,2016年,全市商品房销售面积1558.18万

平方米,同比仅增长1%;而商品房销售额却达到2766.35亿元,同比增长达56%。可见,这一轮房价涨幅有多凶猛。

房价涨幅从2017年1月同比数据中也能看出端倪,2016年1月,新房的成交价格中,12000-18000元/m<sup>2</sup>的占比最大,达到了29.51%,其次是

7000-12000元/m<sup>2</sup>,占比为23.02%,也就是说,半数以上的成交,房价在18000元/m<sup>2</sup>以下。而到了2017年1月,新房成交中,25000元/m<sup>2</sup>以上的占比最大,为37.19%,其次是18000-22000元/m<sup>2</sup>,占比20.66%,18000元/m<sup>2</sup>以下的成交量已经跌至仅3成左右。

### 专家分析

#### 2016年的销售“疯狂”难以再现

南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远认为,2017年楼市调控以稳为主,2017年上半年南京房价会略为回调,然而诸如河西中部、河西南部等热点板块仍有涨价空间。“这些板块此前主要是受受限价令的影响,从二手房价格高过新房价格就能判断,热点板块的房价实际上是被‘低估’了。”

他告诉记者,房价回落应该会出现,在利好尚无明显体现但此前涨幅也很高的板块,此外一些品牌支撑不够、客户对其信心不足的项目恐怕会率先以优惠形式变相降价。“部分业主期盼的大面积降价肯定不会出现,整体还是以稳为主。”

对于今年1月的销售数据,孟祥远表示,“开发商对于今年市场的预期不应过高,整体销售数据可能会比去年低一半左右。南京属于调控较为严厉的城市,有开发商想开盘都难,不如把目标放低一些,毕竟,像2016年那样疯狂的数据恐怕以后都不会再出现。一些需要尽快出货的项目,通过优惠形式降价也未尝不可。”

此外,他认为都市圈板块因不受限购影响,今年反而有望实现销售增长。而据记者了解,某都市圈新盘计划3月首开,对于完成全年数十亿的销售任务信心满满。



### 楼市快讯

#### 恒大、旭辉1月销售金额同比大涨

2月6日,中国恒大集团公告披露,集团于2017年1月份的合约销售金额约为人民币372.0亿元,合约销售面积约为422.5万平方米,合约销售均价为每平方米人民币8805元。

2017年1月份,恒大的合约销售金额、销售面积及销售均价较2016年同期分别增长75.2%、72.3%及1.7%。

2月7日,旭辉控股有限公司公告披露,集团1月份合同销售(连合营企业及联营公司的合同销售)金额约人民币86.6亿元,合同销售面积约48.42万平方米。2017年1月合同销售均价约17900元/平方米。销售额及销售面积同比分别增长162.42%、165.02%,而均价则微降1.1%。

#### 浙江7月起实施全装修住宅室内装饰工程质量验收规范

日前,浙江省住房和城乡建设厅发布通知:由浙江省建筑装饰行业协会等单位主编的浙江省工程建设标准《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》已正式通过审查、公示,批准为全省工程建设标准,自2017年7月1日起施行。

值得注意的是,除了细到如地板材料的品种、规格、图案、颜色和性能,灯具的安装位置,隔板材料的品种,洁具及配套材质、安装方法等作出细节规定,该规范也对室内环境污染作出了明确规范,如甲醛、苯、氨、氡、TVOC等污染物的浓度限值。

#### 广东省允许商业用房改建为租赁住房

广东省政府近期出台了一则关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见。文件中提到,鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。

值得注意的是,允许将在建、建成、库存的商业用房等按规定改建为租赁住房,土地使用年限和容积率不变,土地用途调整为居住

用地,调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。此外,允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租。

此外,对个人出租住房所得,减半征收个人所得税;对个人承租住房的租金支出,结合个人所得税改革,统筹研究有关费用扣除问题。

#### 传新城2017销售目标1000亿元

2月6日,有媒体消息披露,新城内部已经将2017年的业绩目标定为1000亿元。

有媒体就此致电新城控股集团股份有限公司副总裁欧阳捷求证,虽未得到正面回复,但从欧阳捷的言辞中不难发现,2017年要实现千亿或已是大概率事件。

“具体目标目前还没有确定,但2016年从公司内部来算,新城增长率达到115%,

2017年增长虽没那么快,但只要增长50%也已经接近千亿,即使按照平均30%的增长率,也超过800亿了,千亿目标也就这一两年的事情。”

据悉,新城2016年全年拿地超过60宗,拿地金额达546.3亿元,同比增长130%,占全年销售金额达84%。欧阳捷表示今年仍将保持2016年的拿地节奏,土地储备更多。

### 联系我们

如果您有最新的楼市线索提供或在小区物业方面遇到问题,欢迎直接向“快报楼市”反映,我们将及时回复。

拨打热线: 84783461

