



新房成交量呈下滑趋势 部分置业需求转投二手房市场



CFP供图

根据网上房地产的数据,2017年2月,南京新建商品住宅成交套数为2473套,环比下降近5成,同比下降近7成。相较新房市场,2月份二手房市场却表现较为稳健,成交了5095套,虽然环比下滑约一成,但总量则是新房成交量的两倍。业内表示,新房成交量创下新低,主要是与新房市场供应量短缺有关。

现代快报/ZAKER南京记者 童婷婷

二手房成交量是新房两倍

自去年9月底限购以来,与新房市场类似,二手房市场也呈现出交易量下降的趋势,去年10月份至今年2月,南京二手房月成交量分别为12307套、11394套、7377套、5904套、5095套,环比均有下降。然而,与新房市场2月份仅2473套的成交量、环比近5成的“断崖式”下滑相比,二手房市场的表现还算稳健。

根据网上房地产,2月成交的5095套二手房中,鼓楼区1010套、六合752套、江宁744套,分列成交区属排行前三位,三区总和2506套,超过全市新房成交总量。更为戏剧化的是,二手房成交量最大的鼓楼区,2月份仅卖出

了13套新房。

记者查询了2016年1月-2017年2月中每月的成交数据,其中绝大多数月份,新房、二手房成交量均较为接近。除了今年2月之外,去年11月,也曾出现新房、二手房成交量悬殊的情况:二手房成交11394套,新房成交5869套,当时曾创下新房成交量五年内新低。

根据网上房地产数据显示,上周南京二手房挂牌量环比上涨了171套,与新房市场“无房可卖”的出货量大相径庭。3月1日-3月5日,二手房成交962套,照此趋势,也不排除3月份二手房成交量有止跌的可能性。

多板块新房与二手房价格悬殊

自去年4月“限价令”生效以来,河西南新盘价格3.5万/m²、河西中部新盘价格4.5万/m²的“门槛”一直未被突破,去年下半年以来,这两个板块也先后出现了新房二手房价格倒挂的现象。目前,在南部新城、鼓楼滨江等板块,也出现了新房二手房价格倒挂的迹象。

根据中国房价行情平台,河西银城西堤国际、中海塞纳丽舍、万科光明城市等小区的价格均超过4.5万/m²,而记者在链家等二手房中介了解到,这几个

小区的挂牌价有的已经超过5万元/m²。

目前,鼓楼滨江新房价格线约为38000元/m²,板块内的恒盛金陵湾小区的新房价格也差不多是这个水平,而其二手房挂牌价已达到4.2万元/m²。南部新城新房价格控制在3.5万元/m²以内,周边雅居乐花园、宏图水上水园等小区的二手房挂牌价已经普遍接近4万元/m²。据业内人士称,这些板块的二手房并非有价无市,而是真的能以超过同板块新房价格的价格卖出去。

业界观点

新房供应不足致二手房高“溢价”

上周双休日,记者发现,不少中介已经走出门店,来到各大小区门口招揽生意,也引得周边业主纷纷驻足咨询。

同策南京公司副总经理杨锐表示,二手房市场确有回暖表现,“不少去年9、10月份挂出来卖但很久都没有卖出去的房子,春节后纷纷卖出去了。”他同时表示,新房市场的颓势主要是由于市场供应量不足导致的,“其实,很多楼盘的到访量都不错,但由于上市量不足,很多市民买不到新房或要靠关系才能买到房,导致他们只能转投二手房市场,不仅如此,公寓市场也因此被带动起来了。”

针对部分板块新房、二手房价格倒挂的现象,杨锐认为,这属于非常规表现,“二手房价格之所以卖得更高,主要还是对新房市场的‘溢价’表现,长远来看,肯定还是新房价格领先二手房价格更为正常。”

杨锐称,3月份,新房市场的供应量如果还上不去,二手房成交量领先新房成交量的现象将会持续,“本轮限购,抑制了一部分投资客入市的可能性,可以说,目前也是比较好的置业时期。”

楼市快讯

招商局置地成立合营公司开发南京地块

3月6日晚间,招商局置地发布公告称,非全资附属南京招商于2017年2月15日成功投得南京秦淮区中华门外中山南路以西地块,代价为98.1亿元。公告显示,该地块为商住办混合用地及二类居住用地,总占地面积19.93万平方米。招商局置地表示,收购南京土地符合集团的业务发展战略及规划。

公告同时宣布,3月6日,南京招商与重庆瀚置及句容金汇订立合作框架协议,将成立一

家合营公司,以专门从事开发由南京招商成功投得的南京土地。注册成立程序完成后,南京招商、重庆瀚置及句容金汇成立的合营公司资本权益将通过资本注资分别调整为34%、33%及33%比例。

根据合作框架协议,2017年3月14日前,订购各方须向合营公司作出初步注资,据此,南京招商将向合营公司提出19亿元之免息股东贷款。

据和讯房产

国务院:鼓励存量商品房用于养老服务

3月6日,为推动老龄事业全面协调可持续发展,健全养老体系,国务院发布《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》,明确提出我国将支持社会力量兴办养老机构,鼓励整合改造企业厂房、商业设施、存量商品房用于养老服务,加快推进养老服务业“放管服”改革。

近年来,随着我国老龄化程度不断加深,公办养老机构逐渐无法满足巨大养老需求,养老产业需向市场化方向改革。然而,目前大量民办养老机构存在无证经营情况,良莠不齐,且难以形成规模经济,养老机构缺乏“家”的感觉。因而有业内专家认为,利用存量房搞双创,发展健康、养老产

业,在新增房地产缩减的大环境下,存量房的改造升级将成为养老机构提供符合规模化、连锁化、高服务水平发展空间的重要途径。

从全国整体情况看,楼市整体升温的同时,分化情况也愈加明显,尽管热点城市房价上涨,但大量三、四线城市去库存压力依然较大。今年的政府工作报告明确提出,2017年重点工作任务之一是要因城施策去库存。对此,有分析认为,存量房改造将成为未来中国房地产发展新的风口,首先是通过改变存量商品房属性使其更好地满足市场需求,有助于合理消化库存,扩大市场范围,缓解硬性去库存的压力。

据《北京商报》

热点城市房地产调控新路:合理增加宅地

3月5日,总理在政府工作报告中说,加强房地产市场分类调控,房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地。

《关于2016年国民经济和社会发展计划执行情况与2017年国民经济和社会发展计划草案的报告》也提出,通过稳健的货币政策、精准的产业政策和土地政策,深化金融体

制改革,强化市场监管,防范和化解财政风险,着力防控资金脱实向虚和房地产波动。

对此,全国政协委员、土地问题专家廖永林向记者表示,房地产调控的核心问题就是定位,在明确“房子是用来住的”属性下,土地、金融等相关调控就应该更精准。

据《上海证券报》

前两月50城市土地收入同比上涨超七成

近日,多个城市陆续推出土地供应及年度供地计划。全国范围土地市场在经历春节淡季后开始逐渐回暖,前两个月50大代表性城市的土地出让收入同比上涨超过七成。

3月6日,北京国土局挂牌出让两宗分别位于平谷、丰台的经营用地,面积共约25.06万平方米,起始价合计50.73亿元,挂牌竞价截止时间均为4月11日。

在这之前的3月3日,合肥土地市场一次挂出六宗地块,其中五宗为居住用地,一宗为商业用地。同一日,成都市公布了3月第一批次土地挂牌信

息,当日推出包括天府新区、双流区、都江堰等合计196亩地块。3月4日,杭州市国土资源局宣布了2017年的土地出让计划,该局表示,今年杭州将全力保证充足供应,维护土地市场健康可持续发展。

中原地产研究中心最新统计数据显示,2017年1月至2月,全国50大热点城市合计出让土地金额为4528.4亿元,同比2016年1月至2月2624.5亿元的土地出让金额上涨了73%。从全国范围来看,武汉、合肥、南京等13个城市今年前两个月土地出让金规模已超过百亿。

据《经济参考报》

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

