

供求比 1.39:1,一份房产报告称南京楼市供求出现整体逆转

奥体房价上月小幅回落 3.37%

上个双休日南京有七八家楼盘集体开盘,但仍有楼盘 200 多套房一千多人排队买不到;江北楼盘大量上市明显供过于求,但仍有销售人员自贬楼盘意图捂盘不卖……种种现象自相矛盾,楼市究竟怎么了?

昨天,一家房地产研究机构发布了其来宁后的首份“九月报告”,发现大量住宅上市使南京新建商品住宅供求比达到 1.39:1,从上半年以来持续半年之久的供不应求状态戛然而止。不过由于物价、房贷等政策对各家楼盘影响不同,各区域楼盘也出现了不同的走势。

“金九银十”末梢楼盘纷涌

这份报告的研究人员通过对网上房地产的数据统计分析后发现,9月份南京商品住宅就出现了供应集中放量,新增供应 126.16 万平方米,比上月猛增了 59.27%;商品住宅成交量 93.18 万平方米,比上月增加了 8.34%。供求比的较大差距致使南京从年初开始持续半年之久的供不应求状态已经出现逆转。

在这种情况下,9月全市商品住宅成交价格达 6245 元/㎡,比上月增长 5.63%,与上月增幅基本持平。记者发现,9月楼盘的集中上市主要集中在“十一”黄金周之前,多家楼盘低开开盘,迅速认购一空,因此并没有激起市场太多关注。而十月末,这一趋势则更加明显。上个双休日,城南的七彩星城、河西的宋都美域、江宁的东方龙湖湾等七八家楼盘不约而同地开盘,楼盘集中上市已经十分明显。

奥体江北房价止涨

从上半年的楼市火爆,到年中的开发商捂盘,南京

楼盘怎么到了“金九银十”的末梢,突然肯放量销售了呢?研究人员分析认为,楼盘集中上市的背后,就说明楼市的形势已经悄然发生了变化。

从各区域分析看,河西板块房价在连续 6 个月上涨后,终于在 9 月有了回落的迹象。9 月,河西板块成交均价 8681 元/平米,比上月下降 3.37%。

这是受个别因素影响出现的偶然现象吗?记者了解到,近期河西楼盘的开盘价相比前期的确不算高。银城西堤国际第五区大约 8400-8500 元/㎡,和其中第三区相比几乎是不涨反降;上周末开盘的宋都美域均价大约 8200-8400 元/㎡,融侨中央客户推介会传出的价格也在 8100-8200 元/㎡,基本都低于前期市场预测。

此外,今年受到热捧的江北地区 9 月市场的供求比则达到 2.45:1,成交均价为 3952 元/平方米,比上月仅上涨 0.33%。这也是自今年年初以来,江北价格最为平稳的月份。

新盘多在远郊难解近渴

与此同时,城北、江宁却出现楼盘排队抢号、一房难求的状况,“捂盘”“惜售”还没有完全淡出人们的视线,市场何以会如此矛盾?

研究人员认为,捂盘、惜售是一些老楼盘前期销售策略的延续。而随着房贷、加息等宏观政策的频频出台,开发商与消费者对后市市场价格上涨的心理预期未免开始有些担忧。其次,受南京市场近年来“金十银九”的市场态势影响,开发商更多瞄准的是十月市场。诸多原因,促使开发商近期将手中的大量房源集中推向市场,这预示着年末南京楼市房价有望平稳。

但也有业内人士发现,近期上市的新盘大多为远郊楼盘。以上周末开盘的楼盘为例,除了宋都美域、七彩星城之外,其余多个楼盘位于江北或江宁远郊,有的甚至在六合溧水,因此市民觉得买房难依然没有缓解。政策对购房人有利,但合意的楼盘却不多,这样的态势意味着购房人与开发商在楼市的心理博弈仍将继续。 快报记者 孙浩

二手房价格“挂得高卖得低” 猛砍两三万都能成交

“第二套房”贷款新政 9 月底执行之后,二手房价格跌没跌?记者昨天采访了解到,房贷新政导致了买卖房屋一次性付款的比例增加,10 月份二手房在成交量略有下降的同时,房主在挂牌时价格反而出现“微小”的涨幅,不过实际的成交价往往又低于挂牌价。

贷款买第二套房不多

“这个月,我们公司有两套房子是属于第二套房贷款的,一个贷了 31 万、一个贷了 30 万。”满堂红(南京)置业有限公司副总经理袁小玲说,两个案例都是贷了 20 年,首付都是付了 4 成,后面的利率根据基准利率的 1.1 倍收取,计算下来,他们每个月要比现在 85 折的优惠贷款多还 300 多元。或者换种计算方法,原来 30 万元贷 30 年,按优惠利率计算(等额本息还款方式),贷款人在第 24 年时,偿还的本金和利息刚好相等,而以 1.1 倍计算的话,到第 19 年就本息相等了。

她说,原来 30%的比例是选择一次性付款的,在对第二套房执行新政策之后,这个比例突然涨到 40%以上,“从这样一个突然变动或许可以看出,中间至少 10%的购房人拥有第二套住房”。不过,近日已

有多家银行因为贷款额度用完,对二手房停贷,也增加了一次性付款购房人的比例。

记者同时了解到,该公司 10 月份曾有一单客户,原来计划贷款是 110 万元,后来审核发现该客户属于“第二套房”,按照 1.1 倍利息,每个月要多付出 1500 多元的利息,赶紧先还完了前面贷款,重新按第一套房的优惠政策贷款。记者从多家房产中介获悉,目前购买第二套以上房的比例并不高,保持在 5%左右,而选择贷款买“第二套房”的这个比例不会超过 2%。

砍掉两三万都能成交

在“银根”收紧贷款难、一次性付款比例提高的状况下,10 月份二手房价格是否松动?“这个迹象并不明显。”365 地产家居网置业频道总监单伟说,10 月 1 日到 26 日,南京二手房挂牌均价为 7633 元/㎡,同比 9 月份反而增加了 0.35%。

记者了解到,今年 7、8、9 月份南京二手房挂牌均价分别为 7499 元/平方米、7544 元/平方米、7606 元/平方米。单伟说,在房贷新政出台前几天,确切地说是 9 月 28 日到 10 月 1 日之间,挂牌价格跌了 400 元/平方米。而从

国庆长假之后,10 月的中下旬挂牌价格又出现“反弹”,10 月 21 日至 30 日,挂牌均价为 7675 元/平米,相比之下并没有出现下跌趋势。

“但实际砍价的幅度很大,最后成交的价格肯定低了。”墨子不动产营销总监吕海说,一个买房人通过他们公司连续看了 7 套房子,其中一套房子,房主挂了 70 万元,买房人直接砍价到 55 万元,房主最后让到 65 万元,但是买房人还是嫌贵。

他说,这个是极端的例子,正常买卖双方议价时,两三万元的降价肯定没问题。

二手房价格“先抑后扬”?

南京市网上房地产数据信息显示,9 月份南京二手房成交量 3839 套,而 10 月上中旬的成交量为 2100 多套。南京中原地产交易中心主任王巍巍认为,预计 10 月份的成交量要比 9 月份少 500 套左右,但这是暂时现象,因为现在房主对房价的心理预期并没有降低,而真正的市场成交价格又大大低于挂牌价,可以说是“有价无市”。但在房贷新政的短暂“刺激”之后,二手房价在挤掉了投资泡沫,后市的交易量将逐步回升,价格还是看涨的。 快报记者 尹晓波



选择 PPG 的理由

- ① PPG 与众不同 全球面料,品质做工
- ② 无风险购物 90 天退换货
- ③ 没有中间商 降低成本的真正保障
- ④ 个性化定制 为您定制衣服

免费获得 PPG 产品目录
 用户编辑手机短信“姓名+地址+邮政编码”, (手机号码请务必正确)
 例如发送“张 X+上海市漕宝路 XX 号+200XXX”到 1818151。(不含信息费)
 移动用户发送到 1818151,联通用户发送到 9898151,
 网通用户发送到 9989851,电信用户发送到 990018151,即可免费获得 PPG 产品目录。



免烫高支棉自选礼包
3 件装仅售 456 元
 现价 9 折

白色条纹
 蓝色美式经典条纹
 粉红美式经典条纹
 蓝色美式经典条纹
 蓝色美式经典条纹

凡购买 PPG 上衣,同时加购 PPG 裤子, 每条立减 50 元
 活动日期: 2007 年 10 月 1 日至 2007 年 10 月 31 日
 详情请来电咨询或浏览 PPG 网站
 活动解释权归 PPG 品牌(上海)有限公司所有



深卡其
 深蓝色
 蓝色
 烟灰色
 天蓝
 深卡其
 浅石色
 亮黄

免烫三防休闲裤 现价 169 元
 “防水、防油、防污, PPG 布料经过三防处理,让您不再担心水、油、污渍的影响”。



蓝色美式经典条纹
 粉红美式经典条纹

免烫高支棉衬衫
 每件现价 169 元, 原价 299 元
 44 领围及以上每件加收 10 元

免烫高支棉自选礼包
 免烫高支棉衬衫系列,精选上乘斜纹面料,高达 100 支精纱,全然不同于普通面料,具有高支细线的特性,同时兼具斜纹组织的特点,带来无与伦比的舒适享受,超值的性价比更是您感受纯棉品质的首选!白色条纹素性清新,蓝色美式经典条纹大气,粉红美式经典条纹时尚潮流,精致中透出成功男士的优雅与从容! PPG 品牌经典免烫工艺,确保衬衫洗涤后,挺括如初,平整如初,恒耐地保持无可比拟的挺括与平整。本系列提供美国蓝美式经典条纹,蓝色美式经典条纹等 5 款可拆自由搭配选择。(本礼包不含领带)

不仅仅限于三款颜色,您还可以在本系列,任意挑选出您喜欢的颜色和尺码,组合搭配成专属于您的免烫高支棉自选礼包,价格以最新上市产品现价 9 折为准。马上订购,享一手好行情! (礼包内每件加收 10 元)

皇家牛津纺自选礼包
 全棉皇家牛津纺衬衫
 5 件装仅售 499 元, 现价 9 折, 44 领围及以上每件加收 10 元
 在本系列中可任意挑选颜色和尺码,组合搭配成皇家牛津纺自选礼包,价格以所选产品现价 9 折为准。

网上订购 www.yesPPG.cn
 400 880 0857
 订购热线:(长途免费) 周一到周日 8:00-23:00

购物无风险, 90 天退换货保障!
 全国 300 个城市送货上门, 货到付款, 满 250 元免运费。

媒体编号
 071031XD