生活 南京淘房 ESTATE

最权威的财富地产杂志

房贷紧缩,二手房市场遭遇重创

成交量滑坡的背后是刚性需求的下降

房贷新政以后,二手房成交量逐月滑落,在得知货币政策十年来首次从紧以后,市场观望心态愈加浓厚。相比商品房市场而言,银行紧缩信贷的政策对二手房影响更加明显。业界调研发现,与去年同期相比,11月二手房交易成交量下降32.4%,虽然房源增加了一倍,客源却减少了近六成。虽然业界不少经纪人对市场预期依然较为乐观,但是对比去年同期,如今的市场已经出现太多变化——严格意义上的刚性需求已经有所下降。

[市场现状]

购房动机发生明显变化

我爱我家最新的11月市场调研报告日前出炉。该报告显示:101平方米以上的大户型,90万元总价以上的高档房,8000–10000元/平方米的高单价,30岁以下的青年人——上述特征才是构成二手房实际成交量的主力军。

仅仅1年以前,50–60平方米的户型仍然与大户型并列第一,21万–39万元总价才是主流,购房单价主力区间便宜2000元–3000元/平方米,以6000–7000元/平方米段成交最多。

从20多万元的二手房成交最多,到90万元以上的二手房成交最多,随着二手房房价的飞速上涨,一年来,二手房成交量中的购房动机发生了明显的变化。

据上述报告显示,改善居住条件的动机从一年前的41.9%上升到现在的54.2%;外地来宁安家置业的动机从一年前的29.9%下降到现在的25.2%;拆迁购房动机从一年前的4.8%下降到现在的0.8%;此外,学区购房,结婚购房,投资购房均有所下降。

贷款紧缩租赁市场回暖

在2007年国家多次上调存款准备金率后,准备金率已突破近20年来的最高点,并且仍有不断上调的趋势,甚至有可能超过历史最高点。因此业界预计,2008年银行放贷额度仍然从紧,甚至有可能超过2007年下半年。

在租赁方面,与10月份相比,11月出租房源增加了19%,客源登记量增加了17.86%,成交量增加了15.53%,供求比为2.5:1。租赁市场有所回暖。这种回暖被判断是与现在购房贷款紧缩有很大关系,很多业主选择暂时出租获得收益,等待时机再出手,而租客们也在趁着年底租金价格便宜之际淘房。据悉,往年每年的冬季为租赁淡季,春季为租赁旺季,可是自2005年开始,淡旺季区分就不明显了。

[业界看法]

预测市场不会有"霜冻"

虽然连日来市场有点低落,但是业界的心态仍然比较乐观。我爱我家市场部经理舒莉莉笑道,"每年的12月市场都是比较淡的,客户都想着过年了,谁还有心情买房呢。"她认为,在2008年奥运会之前,银行也不会再出台新的调控政策,二手房市场也不会遭遇霜冻。因此,舒莉莉表示,可以预见明年初成交量将与现在大体相仿,同时房价依旧稳中有升。

城开千居营销总监姜宗涛承认10月以来成交量一直滑落,但他认为刚性需求现实存在,仅仅是暂时受到了政策的抑制而有所延迟,"没必要对明年悲观,该买的明年还是会买的。"

刚性需求下滑幅度较大

但在业界的笑语背后,统计数据显示,这个市场与去年同期相比完全不同,人们购买二手房的迫切性已发生微妙的变化。现在包括投资在内的其他需求降低到8.9%(去年9.6%),说明调控政策收到了良好的效果。同时,拆迁购房、结婚购房、外地安家置业购房,这些被公认为二手房市场上的刚性需求与去年同期相比,也出现了较大幅度的下滑。

改善居住条件的购房动机占成交总量的比重在一年中间增长超过10%,同时需求集中在101平方米以上的大户型,这说明至少在实际成交中,市民购买二手房的迫切性在向舒适性转移。

姜宗涛认为,改善居住的需求实际上不能算成是严格的刚性需求,因为这种需求是可以延迟的。此外,改善居住的需求还可能通过购买商品房、租房或者其他途径来实现。

对市民的实际调查也证实了这一点,当普通工薪阶层市民发现自己要为换更大的房子而增加贷款成本的时候,往往便推迟了自己的购房计划,除非他们的人均居住面积尚未达到全市平均水平。

快报记者 刘欣

■你问我答

问: 买了一套二手房,即将办理产权证和土地证,请问该如何办理,如何交费?

答: 市民个人在取得了商品房、二手房、房改房的房屋产权证后,可直接到其房屋坐落所属地区的房地产(国土资源)局办理。需要提供的证件有:土地登记申请书一套;房屋所有权证(复印件);商品房买卖契约、协议或拆迁安置补偿协议书(复印件);开发商土地证(复印件),附图应有房屋建筑示意图;整幢楼房分户面积表(窗口表);身份证(复印件);委托土地登记的代理人应提供本人身份证(复印件);企(事)业单位法人代码证书(复印件);企业法人营业执照、事业单位法人证书(复印件)。

主持人:费婕
咨询热线:
025-84783628

招聘业务员
高底薪+提成+奖励
地址:石鼓路107号华威大厦22楼D座

馨之房
荣获南京市房产经纪行业诚信服务先进单位

现金收购产权、居住权房垫资解决疑难杂症
房源热线:84213193 资质证号:000834

王府大街 5/7 56m²51万 特价急售 84214038
金贸新寓 6F76m²76.8万 全明婚装景观房 84214038
岗子村 4/7 45m²38.5万 全明正南空气好 84213192
石门坎 4/7 125.66m² 82万装修全明 84213193
扬州路 3/5 56m²79万 双南全明精装力小 29中 84214069
公教一村多套 3/6 65m²119万 双南全明精装北小 84214069
黄鹂新村 1/7 55m²47.8万 南北全明院 20m² 81655595
湖畔之星 13/19 139m²188万 豪装送设全明景观 81655595
龙凤玫瑰园 1/18 140.5m²155.8万 新空毛坯直接更名 84213477
康盛花园 6/7 155.6m²122.8万 精装三南环美便利 拎包住 84213309
南湖庆园(04房) 6跃7 217+30m²新空 7000元/m²04年房含税 84214036
龙江曲水文华苑 1/12 185m²190万 新空毛坯含税全明 84214036
湖景花园旁湖畔居 1/11 92.4m²83.8万 双南豪装阳光好 81655121
南湖虹苑新寓 6/7 64.5m²50.1万 双南装修全明 81655121
朗熙花园 8/17 175m²350万 03年50万豪装全明 84203477
湖西街 6–7/6 150m²114万 02年房精装全明 84203477
太平门月星花园 6/7 91.2m²106万 20万豪装送设 84213309
太平花园 1/7 93m²106万 高档住宅区小户 84213309
郭家山 3/6 64.4m²37.5万 简装双南双阳房改房 81655589
钟阜路 4/6 48.64m²37.5万 双南全明交便价低 81655589
模范马路小区 6/6 53+10m²48.8万 双南尖顶三小50中 可加盖 84213277
中央北路门面 1/7 143m²110万 正规门面回报高 84213277
南师附中旁 2/7 66m²55.8万 双南一北可带户口 83708001
玉兰里 4/6 56m²50万 双南简装厅明大 83708001

鼓楼区
清河新寓 4/6 61.26m²54.8万 双南装修全明 84214038
三牌楼新门口 3/5 47.22m²35.2万 全明精装价优 84214038
紫竹林 2/6 42m²37万 全明双南简装 84214038
东南大学 5F 82m²104万精装双南一北南师附小 84214038
腾飞园多套 2/6 42m²40.5万宜老人居住阳光好管气 84213192
三牌楼大街 3/7 55m²50.8万 装修含税50中 66883128
草场门 4/6 50.9m²45万 双南双阳台29中 66883128
清江明月园 2/6 72.2m²73.5万 精装大明厅环优 66883128
凤凰西街 1/7 62.3m²66.2万 婚装院11m²机关房 66883128
郁金里多套 2/6 55m²53万 南北新精装全明送设施 84214069
虎丘路 2/6 64m²101万 双南豪装全明力学29中 84214069
天目路多套 5/6 80m²126万 精装双南全明琅小29中 84214069
玉泉路多套 3/6 50.5m²85万 南北简装全明琅小29中 84214069
天目路 1/7 28m²34.5万 精装全明29中 81655595
凤凰西街 2/7 64m²59.8万 装修含税送8m²车库 81655595
辰龙广场 26/28 100m²106万 双南全明装修 83885639
金陵世纪花园 1/7 96m²95万 双南一北精装价优 83885639
腾飞园 3/6 61m²61.8万 全明装修环优 84213477
西桥好房 5/7 119+10m²128万 三南一东四阳台含税 84214036
金陵御沁园 18/19 134m²145万 双南景观房房型好 84214036
马台街 4/6 54m²53万 简装 84213277
新门口 3/5 47.22m²35.8万 简装 84213277
三牌楼新门口 3/5 48m²35.6万 精装采光好 84213359
许府巷 3/7 67.7m²64.5万 精装送设交便 84213359
古平岗 4/6 82.3m²68.7万 双南一北全明 84203477
儿童医院旁 4/7 42.1m²42.5万 07年精装全明 84203477
观音里 2/6 51.41m²43.6万 简装管气 84203477
网巾市观音阁 2/7 63.1m²66.6万 07年精装南北全明 84203477
凤凰花园城 4/7 63.84m²78.5万 双南全明精装环优 84213769
陶谷新村 3/7 65m²76万 精装双南管气 84203477
五台花园 16/30 148m²240万 豪装全明东南不含税 51978657
水佑岗 4/6 58m²53.8万 双南全明机关房 83708001
江苏路 3/7 86m²118万 精装双南四室赤小 83708001
力小29中 2/7 87m²118万 三室一厅交通方便 83708001
红庙恒利园 4/7 100m²106.8万 30双南豪装 83708001
定淮门 3/7 49.3m²48万 新精装套型优 84203477
宁工新寓 1/7 71m²69.8万 精装 84213489
银城花园 5/7 108.77m²93.8万 简装拉小 84213489
莫愁新寓 6/6 52m²42.8万 南北新精装学区住 86396775
2/6 44m²42.8万 朝南精装学区住 86396775
白下区
市公安局旁 6/7 75.3m²71万 双南精装全明 84214038
森林海 11F 190m²206万5室3厅2卫38万豪装送露台70m² 84214038
华盛园 1/7 49.5m²40.5万 00年房双南环优 66883128
三条巷 2/7 48m²43.5万 装修小区环优 66883128
龙蟠路 3/5 44m²36万 南北出新可观公园 66883128
大行宫 4/7 46m²55.2万 南北全明简装游小3中 84214069
象房村 4/6 59m²43.8万 双南管气 85276787
游府新村 4/7 59.5+3m²71万 南北全明精装不含税游小3中 84214069
七里街 6/7 56.6m²50.3万 南北全明精装送设 81655595
蓝旗新村(06出新) 3/6 50m²44.5万 双南精装全明拎包住 84214037
石鼓路小学旁 6/7 53m²44.8万 精装全明封闭小区 84214037
梅花山庄 7/阁 120m²110万 阁楼精装价优 84214037
新街口武学园 5/22 57m²54.5万 市中心地势佳价优 84213477
蓝旗新村 4/7 51.1m²42万 全明管气房型佳 84213477
天坛新村 4/6 39m²31.8万 房型佳机关宿舍 84214577
大中桥 3/6 45m²36.7万 二室一厅房型佳 84214577
万达新村 5/7 85m²64.5万 双南一北精装99房 84214577
洪武路 4/7 44m²44万 正南地段佳交便 81655122
银达雅居 5/16 130m²155万 双南一北环优 81655122
新街口程阁老巷 1/7 57m²52万 南院20m²势佳投资居住 84213309
天地花园 4/7 76.5m²65万 南北装修地佳 81655122
富丽山庄 2/6 88m²100万 豪装送设送地下室10m² 84214036
城开家园 1/16 113.8m²128万 20万新装送设 84213309
清华公寓门面 1F 145m²198万 正规门面宜投资 84213309
王府花园 7F 147m²200万 豪装三南全明车位 84203477
梅花山庄 2/9 143m²158万 有电梯房型好 84214077
尚书公寓(00) 1/6 72m²72万 双南精装高宅 84213309
瑞鑫兰庭 19F 56+56m²77.3万 06婚装白领居住 84613289
鸿福苑 1/7 95+12m²105万 楼中楼精装价低 84613289
瑞金北村 3/7 56.3m²49.8万 装修管气学区好 84613289
光华门 5/7 65m²53.8万 双南景观学区 84619389
朝天宫 7/7 53m²38.9万 精装厅大 52379925
太平南路 4F 60m²50.8万 精装双南 85276787
象房村 4/6 59m²43.8万 双南管气 85276787
玄武区
锁金村 4/6 52m²43.5万 南北管气送设 84213192
富贵山 1/6 45.2m²41.8万 25m²院阳光佳 66883128
曹后村 4/6 58.07m²38.6万 双南装修交便 66883128
后宰门 3/6 64m²50万 双南全明环优 66883128
公教一村 2/5 76+4m²140万 双南一北精装全明北小 84214069
兰园 4/5 93.5m²125万 双双南双北全明北小 84214069
石婆婆庵 6/7 58m²68万 南北精装长小9中 81655595
板仓街 3/4 45.4m²34.5万 双南全明 81655595
锁金村旁 6/尖 52m²41万 新精装03年新房 81795046
长江花园 11/14 67m²80万 精装全明 84214037
花园路(00房) 6/7 95m²79万 精装送拎包住 84214037
锁金村 7/7 61m²50.8万 紫金山景观管气环优 84214037
富贵山 1/6 55+35m²49.3万 毛坯管气房型佳 84214077
御林山庄 3/6 96m²94.5万 双南精装环优 84213477
长江路肚带营 1/7 71+15m²77.5万 双南一北长小九中 83885639
三天包售,现金收购
凡书面委托本公司独家售房,售出后奖励1000元
热线:84213193
竺桥 2/6 56m²56万 全明房型佳含税 84213477
梅园新村 4/7 42m²41万 简装正南环优 81655122
银城东苑 16/18 144m²190万 三南全明豪装全景观 81655122
新庄花园 3/7 48.5m²40.5万 南北两室一厅交便 84214036
花园路 7/7 61m²38/居精装南北全明 81655121
鼓楼公园旁多套 7/7 51m²50万 精装全明环优 84213359
廖家巷 3/7 67.8m²64.5万 精装送设三室拎包住 81655589
南农大 1/7 91m²108万 精装双南送地下室环优 84203477
后宰门 3/6 65m²56万 双南全明环优 84203477
一枝园 6/6 59m²51.8万 南北精装设施 84213277
香铺营 4/6 47.11m²49.5万 南北简装 81618003
锁金二村 1/7 58.17+20m²65.5万 一南两北06精装 81618003
建邺区
奥体翠杉园 2/11 122m²130万 精装送100m²独家用露台 81655595
奥体月安花园 3/4 45.4m²34.5万 双南全明 81655595
南湖安国村 4/5 65m²54.3万 简装双南双阳台 81655595
金马郦城 2/6 102m²98.5万 新空房电梯入户花园含税 84214037
安国村(07出新) 6/7 73m²61.8万 双南婚装全明拎包住 84214037
风栖苑 4/7 45.86m²38.5万 全明简装房型佳 84214077
中海塞纳丽舍 8/11 135m²140万 07年新空高档住宅 81655122
沿河五村特价 2/6 69m²7350元/m²毛坯三室可带户口 84214036
滨江奥城 8/11 117m²110万 三南新空房有8500元/m² 84214036
湖西村 5/7 56m²50万 07年豪装双南全明管气 84203477
安如村 2/6 50m²41.8万 毛坯交通便 84203477
怡康新寓 4/9 134m²117万 新空三南全明电梯 84203477
中海塞纳丽舍 7/11 136m²142万 中心花园高档智能小区 84213769
菱角市 6/7 76.62m²62万 精装双南一北96年房 81618003
滨江奥城 18/18 134m²135万 新空景观房送露台多套 81963503
97m²97万 新空景观房送露台 81963503
茶南仁园 4/6 50m²42.8万 双南北装修 86396775
艺苑村 4/6 45m²38.6万 双南北全明小区 86396775
金贸新寓 5/9 100m²93.5万 三南精装地势佳 86396775
利民东村 5/6 48m²41.5万 南北新精装 86396775
爱达花园 1/7 64+10m²54.8万 含税双阳全明管气 85130580
新百花园 1/6 90.5m²90.5万 双南精装架空 84645485
福园 3/6 62m²49.3万 双南全明地势佳 84645485
秦淮区
燕禾园 6/7 82+82m²85万 四南精装管气拎包住 84213192
康业里(02年) 3/7 53m²43.8万 精装全明送设 84214037
金陵新九村旁 5/7 56m²43万 精装送设施价低 84214077
宏图上福园 2/6 48m²64万 精装单身公寓电梯 84214037
热河南路多套 3/6 53m²39.8万 双南房佳价优 84213477
曙光里 1/7 100m²87.5万 全明毛坯管气房型佳 84214077
新和一村 3/6 88.5m²73万 精装送设部队房改房 84213477
春光里 7/7 54m²40.5万 尖顶管气送地下室 84214077
张王庙 5/6 56.39m²36.6万 06新装房型佳拎包住 84213477
金墙花苑 5/7 112m²85.5万 精装三室两厅99房 84214577
南堡新寓 5/7 59.1m²42.6万 精装全明房型佳 84213477
白鹭东苑 7/7 107m²85.9万 三室两厅99年 84214577
四平苑 4/7 91m²92.5万 婚装双南全明 84214036
夫子庙连家店 1/7 62m²105万 地段好门宽4.5米营业中 81655122
和燕路 4/7 90.35m²69.8万 精装全明 84213277
夫子庙 3/7 45m²40万 黄金地段有小区特价 81655122
迈皋桥 1/7 71.04m²56万 精装房型好 84213277
开源小区 1/7 70m²54万 精装院20m² 81655121
金陵八村 4/7 50m²37.83万 简装全明 84213277
秦虹小区 2/6 41.5m²32.5万 南北精装交便 81655121
中央门干休所 5/6 56.39m²36.8万 新装全明价优 84213359
来凤里 1/6 43m²32.5万 毛坯全明无院 84203477
小市新村 5/6 69.23m²50.5万 三室全明双阳房改房 81655589
开源小区 4/5 51m²43.8万 价低精装地铁旁 84213769
小市街特价 1F 77m²42.8万 新装三室二卫交便 81655589
春天家园 1/6 92.6m²76.8万 新房全明房型佳 84213769
汽轮四村 1/6 84m²61.8万 精装院30m²拎包住 81655122
剪子巷 4/6 96m²67.5万 双南新装未住设施 84213277
皇册家园 8跃10 178m²216万 全明不含税另车库18万 51978657
盛世新寓 6/6 61m²44.2万 双南精装价低 83708001
区委旁文安里 2/6 56m²44.8万 光线好房间大生活交便 84213769
中山北路 6/6 61m²44.2万 双南精装价低 83708001
秦淮政府旁 4/6 64m²53.5万 双南全明地势佳 84636089
中央门特价 5F 51+8m²38.8万 新豪装送设价优 84613289
夫子庙 2/6 89m²99.8万 双南全明环优 84636089
安怀村 5/6 45m²28万 中等装修 84213489
金陵新村 5/7 56m²42.6万 00年房精装 52379925
麒麟门锦绣花园多套 2/6 143m²81万 全明精装错层送设 84214077
江宁路 5/6 53m²40.5万 06精装生活交便 84636089
东门街 4/6 88m²61.5万 三室双南全明 83039934
麒麟门锦绣花园门面房 连家店80m²60万市口好宜投资人流大 84214077
麒麟门银河湾 4/14 49m²25万 毛坯新空房地势佳多套 84214077
城市桃园 7/11 116m²145万 双南精装高档小区 84636089
栖霞雨花区
京隆名爵府多套 5/20 197.37m²205万 新空景观房 84213489
化工新村 1/5 60m²38.5万 双南简装院20m² 84214036
七里街(99年) 7F 90m²55万 精装双南 85276787
胜利村 6/7 68.8m²46万 双南一北房型佳交便 85328087
转龙车小区 6F 63m²37万 双南房型佳可入户口 85231197
胜利村(急售) 5/6 80m²52万 07年新空双南房型佳交便 85320057
良辰美景 3/9 106.8m²105.5万 豪装送全套设施双南 85130580
和燕路 5/6 61m²48万 双双南装修房型佳交便 85320057
下关世贸滨江 11/30 78.66m²101.8万 精有小户景观房 84214038
迈皋桥地铁口
下关区
幕府山庄 5F 61m²41.5万 02年双南房型佳交便可入户口 85320057
城市绿洲 5/6 80m²60万 06新空环优交便 85231197
仁恒翠竹园 8/11 138m²140万 不含税 84213769
枫情国度 10/22 111m²95万 06年新空双南全明 81655122
雨花二村 6/7 70m²50.8万 双南全明型正阳光足生活交便 84213309
雨花西路 1/6 55m²48.8万 南全明院40m²精装拎包住 84213309
枫情国度 4/6 86m²78万 双南型佳环好生活交便 84213309
雨花西路 6/6 50m²34.5万 送全套设施房型佳新精装 84213769
共青团路多套 4/7 54m²38.5万 南北阳台学区生活便 84213769
能仁里 1/7 65m²40.2/居院28m²营业中 84619389
玻纤苑 3/6 68m²50万 双南学区好 85276787
宁南小区 5/6 50m²36.8万 精装双南 52379925
江宁其他区
枫情国度 10/22 110.4m²95万 新空房含税 84214038
南方花园 1/6 84m²61.8万 精装院30m²拎包住 81655122
天地新城 3/5 292m²223万 叠加别墅位置佳临湖景观好 84213359
麒麟门锦绣花园多套 2/6 143m²81万 全明精装错层送设 84214077
麒麟门面房 连家店80m²60万市口好宜投资人流大 84214077
麒麟门银河湾 4/14 49m²25万 毛坯新空房地势佳多套 84214077
武夷商城多套 10/16 126m²88.6万 新空三室一厅交便 84213489
瀛州湾 2/6 146m²95万 送27m²地下室不含税 84213489
明月新寓 5/6 80m²51万 双南简装送12m²储藏室 84213489
五小区多套 5/7 115m²62.8万 交便三室二厅 84213489
靖雅居 3/6 98m²63.5万 交便装修 84213489
湖滨公寓 1/7 71m²69.8万 精装 84213489
门面公寓 门面10m²–30m²30万起售包租10年年租8% 公寓65m²首付13万可入三户口 13814190566