

9月份70个大中城市房价提前发布被指“为新政铺路”

90平方米以下新房价格 南京跌幅全国第二

9月部分城市房价指数

地区	房屋销售价格指数		新建住房价格指数		90平方米住房价格指数	二手住房价格指数	
	同比	环比	同比	环比	环比	同比	环比
全国	103.5	99.9	103.9	99.7	99.7	102.6	100.3
上海	102.6	99.3	101.9	99.1	99.1	103.4	99.7
深圳	90	97.3	89.2	94.4	96.8	84	99.4
南京	100	98.5	99.2	97.1	93.2	101.2	99.9
无锡	103	100	103.1	100	100	105.3	100.1
扬州	104	100.1	104.1	100.1	100.2	104.2	100.1
徐州	101.2	100.6	101.4	100.8	99.8	100.5	100.3

作为全国房市冷暖的“晴雨表”，9月份70个大中城市房屋销售价格昨天揭晓。从时间上看，这次公布没有按照惯例选择每月中旬，而是“拖”到了下旬，且上午刚一公布，晚上就出了“救市”新政，业内人士称其并非“巧合”，而是为了给新政出台“铺路”，也说明了财政部的救市措施早已在酝酿。

全国房价增速放缓

从国家发改委、国家统计局公布的数据看，9月份全国70个大中城市房屋销售价格与去年同期相比上涨3.5%，尽管仍为上涨态势，但与8月份同比上涨5.3%的势头相比，已下降了1.8个百分点。同时，最能反映近期实际房价水平波动的环比指数，9月份则比前一个月下降了0.1%。

江苏省相关部门的专家分析上述数据称，9月份3.5%

的涨幅创下了年内新低，而环比则已是连续第八个月下降，“房价增速放缓的局势已在全国范围内出现。”

在新建住房、90平方米住房、二手房等各类价格指数中，同比指数均开始减弱，环比指数除了二手房外也均“跌破”100.0。

南京房价总水平“零涨幅”

对南京而言，9月份是该市“救市”新政出台前的最后一个月，各项数据也均可用“跌跌不休”来形容。当月南京房价指数同比涨幅为零，环比下降1.5%，说明今年9月份房价总水平与去年9月份相比没有变化，与今年8月份相比则继续下降。

据了解，这已是南京房价总水平连续第五个月出现回落，而“零涨幅”则再创新高。国家两部门从2005年7月份开始按月发布全国房价数

据，南京房价涨幅的最低纪录是2006年6月的2.8%。近两个月来，这项“保持”了两年多的最低纪录不断被打破：8月份涨幅2.2%，9月份涨幅为零！

在新建住房价格中，南京同比降幅0.8%、环比降幅2.9%；在二手房价格指数中，同比上涨1.2%，环比下降0.1%。在国家两部门列出的新建住房环比跌幅前几位中，南京榜上有名，排在第五位。

相比之下，90平方米住房价格指数跌幅更大，达6.8%。在70个大中城市中，南京该项指数降幅排在第二位，甚至超过了第三位深圳（跌3.2%）。排在第一位的是大理，跌9.5%；第四位是合肥，跌1.3%；第五位是上海，跌0.9%。

9月底，南京公布了一系列“救市”新政，实施一个月后其效果究竟如何，还有待10月份的统计数据加以观察。

无锡扬州徐州涨幅继续回落

在70个大中城市中，江苏还有无锡、扬州、徐州三市被纳入统计范围。9月份的数据显示，三地房价总水平增长同样放缓。其中，同比涨幅分别为3%、4%、1.2%；环比涨幅分别为零、0.1%、0.6%。而在新建住房价格指数、90平方米住房价格指数、二手房价格指数等项指标中，尽管上涨势头都在减弱，但只有徐州的90平方米住房价格指数环比跌破100.0，跌幅0.2%。

从全省来看，9月份房价的回落趋势已经十分明显。省有关部门昨晚表示，国家财政部新出台的“救市”政策不会对本月的房价走势产生太大影响，除了先行出台“救市”措施的南京外，全省房市有无变化预计将在11月份数据中得到体现。快报记者 郑春平

观点

楼市价跌之后 能否迎来量升？

去年房价涨幅较大的长三角地区，楼市调整呈现出明朗化态势。根据发展改革委22日公布的数据，在楼市重镇长三角地区，南京和上海9月房价环比分别下降2.9%和0.9%，其中90平方米及以下新建住房销售价格环比分别下降6.8%和0.9%。

在经济增长趋缓的背景下，楼市调整如何通过“时间换空间”的方式软着陆，如何促进消费、树立信心，尚待考验。

当前房价的调整，是对去年市场非理性亢奋的修正。”上海社科院城市与房地产研究中心副主任戴晓波说，单向增长的市场是可怕的，现在震荡收敛的价格波动正是市场理性回归的表现。”

为了刺激萎靡的楼市，长三角主要城市相继出台回暖楼市的措施，但这些对楼市的刺激作用尚有待观察。

楼市调整通过何种方式，才能尽量减少对实体经济、金融系统乃至普通百姓就业的负面影响？国务院发展研究中心宏观经济研究部研究员张立群表示，楼市调控需要“软着陆”，楼市急剧下行将使我国经济蒙受重创，房地产调控只能“用时间换空间”，让房价在一段时间内保持相对平稳，通过居民未来收入的增长，使房价收入比逐渐回落到合理水平，人为预设泡沫大小、强行挤压往往使其“死于治疗而非疾病本身”。

上海易居房地产研究院发展研究所副所长杨红旭认为，楼市带有部分资本市场的性质，它会形成追涨杀跌的“羊群效应”，楼市调控当务之急是稳定预期，树立信心。

近日召开的国务院常务会议在部署四季度经济工作时提出，加大保障性住房建设规模，降低住房交易税费，支持居民购房。”

复旦大学经济学院教授、房地产研究中心主任尹伯成表示，在全球经济衰退背景下，我国经济很难独善其身。国务院常务会议的政策有利于保持经济平稳增长，同时也是对民生的关照，有助于解决百姓“有所居”的问题。特别是降低住房交易税费，将减少居民购房成本，活跃市场、刺激消费，促使刚性需求释放为有效需求。

目前，全国各地均加快了保障性住房的建设。10月初，上海保障性住房在浦东新区三林基地的工程正式启动，总占地面积约175公顷，全年经济适用房开工建设任务将达400万平方米。

这意味着，“市场的归市场、保障的归保障”楼市调控思路，已经从理念变为实践，曾经强求市场来承担的“住有所居”的诉求包袱将被卸下，行政性调控手段将会减少，楼市调控将更多地依靠“无形之手”来实现。

在价格下调和地方刺激楼市措施等系列因素的共同作用下，以往被观望情绪“冻结”的刚性需求开始有所回暖。市场机构佑威房地产研究中心的数据显示，10月的前21天，上海一手商品住宅（剔除动迁配套房的成交量为33.07万平方米，环比上升了13.7%。

而南京网上房地产公布的数据显示，地产新政20条公布后的9月28日到10月12日这半个月的时间里，南京楼市的销售水平明显升温，全市共认购商品住宅近2400套，日均认购量160套，比9月份的日均113套增长了逾40%。住宅成交量也有所回升，楼市初现回暖迹象。新华社记者 姚玉洁

解读

9月南京房价 为何下跌？

房产局副局长细说原委

南京90平方米以下的新建住房价格，怎么会下降6.8%这么多？“这是正常的，没有什么好奇怪的。”南京市房产管理局副局长郭宏定笑着说，这是个个别因素导致的，原因主要有三：其一，9月份的经济适用房等政策性住房供应加大，政策性住房面积是严格控制在90平方米以内，如果当月的供应上升，自然会带动了统计数据中的房价下降；其二，今年下半年以来，市场上打折楼盘和降价力度有所加大，反映到市场上，刺激了很大一部分自住型购房人的需求，他们的需求主要集中在90平方米之内，从而导致了90平方米以下新建住房价格的环比下跌；其三，与江北的一些低价房销售量较大也有一定关系。

郭宏定强调说，总体来看，南京楼市在房价上波动很小，是很平稳，而发改委的统计数据是因为个别因素造成的，并不是说南京房价跌了有这么

快报记者 尹晓波

拆迁补偿款 购房“房贴” 按差额部分发放

快报讯（记者 尹晓波）用拆迁补偿款购买普通住房，怎么没有购房补贴？昨天一名市民在办理产权登记时，没有领到购房补贴，感到非常不解。对此，南京房产和财政部门解释说，这是个误解，因为市民用拆迁款购买商品，本身就免缴了契税，只对购房款差额的部分进行补贴。

房产局人士表示，在对待拆迁的城镇居民买房问题上，是有契税优惠政策的，“在缴纳契税时，契税征收部门以房价扣除该拆迁补偿款的余额作为缴纳契税的基数，对应合适税率计算应纳税额，购房补贴应对照契税缴纳基数同口径计算。”

也就是说，如果市民张先生是拆迁户，拿到了房屋拆迁补偿款40万元，他购买了市区一套60平方米的住房，支付房价款60万元，房价款扣除拆迁补偿款之后，差额部分为20万元。按照昨晚出台新政1%的契税税率，应缴纳20万×1%=2000元，而不是按总房款60万×1%=6000元缴纳，因此，张先生应享受的政府购房补贴为2000元（20万元×1%补贴比例）。

该人士表示，如果购房款低于拆迁款，那就不再享受购房补贴，因为契税已经减免掉了。

河西低价房被抢购 买房需求依然强劲

在河西融侨·中央花园以7326元/平方米的起售价推出30套特价房之后，昨天该楼盘一天就接待了400多组的客户。在楼市低迷的今天，怎么还有如此多的买房人？有楼市专家判断说，这恰恰说明购房的需求依然很旺盛，在楼市的观望情绪下，开发商低价卖房“自救”正是救活楼市的最佳良策。

单价8000元以下的河西低价房一抢而空

“降价的效果非常好。”融侨·中央花园楼盘的张晓峰说，当天接待了100多组来访和300多组来电的客户，几乎都是冲着特价房来的，7300—8500元/平方米之间的房子很快就被下了定金，一天就卖了8套，销售均价为8067元/平方米，8000元单价以下的房源一抢而空，其中就包括位于8幢2楼的7326元/平方米的这套房子。

市民韩先生说，现在河西的房价基本在8500元/平方米左右“晃荡”，看到单价有低于8000元的，就下决心来定房。一些现场认购的买房人也表示，之前看过奥体板块的宋都美域、银城西堤坊等楼盘的价格都在9000元/平方米左右，有8000元/平方米左

右的，当然要选择便宜的了。不过，记者发现，在特价房中，一些价格在8500元/平方米以上的房源，一些现场的买房人兴趣却不大，嫌特价房的楼层过低或过高。

高价房少人问津 购房需求未被完全释放

融侨·中央花园楼盘的一名销售员说，这次他们推出的特价房有30套，“意图是想先推一部分房源，试探一下市场，就怕效果不好、覆水难收。”而之前所卖的房源，做的是精装修房（装修成本2000元/平方米），区别于特价房，目前在售的其他房源，不再销售精装修房，是毛坯的“裸房价”，房价多数集中在8500—9000元/平方米之间，且没有任何折扣。

记者发现，当天的看房人中，几乎很少有人关注“非特价房”的，眼球都在特价房源中打转转。

“这足以说明现在开发商只有降价才能救自己。”地产从业人员李千娥认为，一则特价房的报道，引来如此之多的买房人看房，说明老百姓真正关心的还是房价问题，不然8000元/平方米以内的房子不会一下子就出售了8套，这也表明现在的南京楼市需求

南京近两天住宅销售情况

住宅类	前日			昨日		
	认购/套	成交/套	成交面积	认购/套	成交/套	成交面积
全市	137	146	15878	93	138	13813
城中	2	0	0	3	1	63
城东	5	2	257	5	5	574
城南	3	0	0	10	8	602
城北	4	3	334	2	3	374
河西	15	5	659	12	20	2002
仙西	5	3	805	3	0	0
江宁	48	41	3223	23	36	3654
六合	8	18	1775	3	21	2026
浦口	47	74	8825	32	44	4518
溧水	20	6	991	12	15	2534
高淳	3	6	737	5	4	426

依然旺盛，购房的需求没有完全被释放出来。

买房人“坐等”国家利好政策

在9月27日南京20条楼市新政出台之后，南京商品房日认购量曾一度高达306套，并连续多日保持在200套以上。不过，网上房地产数据统计，近日认购量出现回落趋势，20日认购96套、21日认购137套，昨天认购

91套（截至18点）。

在反弹之后没几天，销售就出现回落，难道买房人又观望了？南京网尚房地产研究机构人士表示，南京楼市新政中的诸多细则依然没有出台，比如住房公积金贷款额度究竟提高多少等。而中央楼市利好政策直至昨晚才出台，部分购房者一直在等，这种观望也导致了南京楼市认购量的再度下滑。

快报记者 尹晓波