

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志



优惠政策大限即将来临,房价上涨不见尽头 你能跑赢房价吗?

南京中原DRC监测数据显示,截至9月23日,全市商品住宅成交均价达到8432元/平方米,环比涨幅达11.76%,同比增幅更达到29.76%。江宁成交均价首次突破七千大关。同时,政策优惠也已进入了倒计时。买房人疑惑重重,现在该不该买房?哪里才能找到适合自己的房源?又能省下多少钱呢?

[现状调查]

房价还在呼呼涨—— 江宁9月成交均价7057元/m²

进入9月,商品住宅总体新增供应量急剧压缩,“金九”上市高峰预期化为泡沫。

据南京中原DRC监测数据显示,截至9月23日,南京商品住宅成交均价达到8432元/平方米,这是今年里南京月度房价的最高水平。最让人惊讶的是,江宁商品住宅成交价格本月达到了7057元/平方米。从热销项目来看,百家湖的怡湖华庭、恒大绿洲这两个楼盘影响最大,前者开盘均价8000元/平方米以上,后者精装修均价7200元/平方米上下。

与价格飞速上涨相伴的是,楼市9月成交量再度萎缩。南京中原DRC监测数据显示,截至9月23日,南京商品住宅成交量5014套,日均218套。

“虽然统计数据没有至月终,但从现在销售速度看,本月成交肯定低于上月的7954套。”

与商品房市场一样,二手房市场本月交易量同样遭遇“滑铁卢”。据南京中原DRC监测数据显示,截至9月23日,全市共成交二手房源6271套,日均成交272套。按此计算,本月预计成交二手房8179套,也远低于上个月的8826套。

中原市场研究中心经理张君分析认为,成交量下滑,主要有以下几个方面原因:一是市场存量较少,供应量不足,这主要是部分开发商为放缓推盘速度。二是房价的飞速上涨导致消费市场观望氛围日益浓厚。据了解,成交量萎缩不仅发生在南京,全国不少城市都如此。

政策优惠倒计时—— 今年买房能省多少钱?

去年年底今年年初南京的“救市”措施中,最大的亮点就是,不仅契税税率下降,购房者还可获得政府补贴,其中,购买高档房和面积低于90平方米普通房的市民可获得房款总额1%的政府补贴。

从2009年1月1日起,契税税率由4%调整为3%,南京高档房(即面积大于144平方米,容积率低于1.0的住宅)契税税率3%,在此基础上政府再给予房款总额1%的补贴,两项政策相加,也就是说从元旦起,市民购买高档房契税相当于已降到了2%,此前这项税率为4%且没有购房补贴。

个人买普通房也能享受相应补贴。新政规定:个人购买90-144平方米(含144平方米)普通住房缴纳契税1%,政府给予房款总额0.5%的补贴;个人购买90平方米以下(含90平方米)普通住房缴纳契税1%,政府给予房款总额1%补贴。

举例而言,今年购买一套100万元的100平方米房子,过去需要缴纳2%的契税2万元,现在只需要5000元,节省了1.5万元。如果是90平方米以下的房子契税为零,如果购买一套150万的高档房,过去的契税为6万元,现在能省下3万元。

[购房建议]

追上房价上涨的脚步

不少购房人表示,契税是在房子交付后办理产权证时才需缴纳的,选择在今年买房的更重要的原因在于,赶上房价大涨前的最后一波行情。

刘先生7月费尽周折在仁恒江湾城买了一套90平方米的房子,当时单价差不多1.4万元,而近期仁恒推出的一期最后一批房源单价已经超过2万,“也就两三个月时间,如果现在买的话,需要多付出50多万”。这笔大数目和一两万的契税相比实在是九牛一毛。

资深业内人士王小军认为,就税费的优惠来说,现在算得上是机会。不过,现在房价已比较高,如果开发商年底能给出优惠,购房人就应该把握住机会。

张君认为,现在应抓紧买房的理由不是优惠政策的到期而是房价的涨幅。她说,现在开发

商在观望,主要还是观价,部分原定9月开的楼盘都延期开了,价格都还是未知状态。另外,“地王”频出也拉高了开发商的心理价位。

张君认为,这一轮楼市的提前火热是因为部分购房者对通胀的预期,这部分资金提前进入了楼市,促使房价走高,火热的楼市会让这部分资金继续注入。她预测,南京楼市很快就会进入“321走势”,就是中心区房价达到3万,边缘区域达到2万,再远些区域房价达到1万。真正而言,楼盘今后主要拼的还是品质。“购房人会自我调节,有实力的可以买品质高的房子,没实力的可以选择城北、江宁、江北,如有区域情结的,可以选择二手房。”张君建议。

快报记者 费婕 刘果
漫画 俞晓翔

运盛美之国花园
Minim Ocean Of Land

新版联排别墅荣耀公开

天地之运 盛世中国 国庆八天 限时特惠

销售热线/5212-3888 接待中心:南京市江宁区将军大道2号

总策划: 南京大城(南京)房地产经纪有限公司 室内设计: 设计四四 / 工卫全装饰设计有限公司(重庆) 景观设计: 江苏城市规划设计研究院有限公司(常州) 景观施工图设计: 上海中辰设计公司