

# 历史新高! 南京上月二手房成交破万

## 专家称因担心购房补贴等楼市优惠政策取消, 市场持续“恐慌性购房”

是“价涨量升”,不是“价涨量跌”。昨天,南京网上房地产官方网站发布权威数据称,11月份南京市商品住房成交量突破1万套,二手房当月成交量也历史性地达到了12193套。对于楼市出现的“冬天里的一把火”,房产业内人士认为,这主要是“楼市优惠政策到期的末班车效应”造成的。是“真火”还是“假火”要好好甄别。

### 统计

商品房卖了10810套,环比大涨45%,两年来新高!

二手房卖了12193套,环比大涨65.3%,历史性新高!

## 首次划定房价1.2万元/m<sup>2</sup>以上“统计线”

### 专家指出,政府此举客观承认南京房价快速上涨

南京网上房地产昨天的数据显示,11月份,南京市商品住房(不含高淳、溧水)成交量达到10810套,面积121.34万平方米,日均成交360套,创下了2008年以来南京楼市的一个新高点,较10月份的7457套上涨45%;二手房当月成交12193套,面积100.93万平方米,日均406套,较10月份的7377套上涨65.3%,打破了南京二手房市场的历史成交纪录。

“单价1万元/m<sup>2</sup>以上房源成交了2430套,其中1.2万元/m<sup>2</sup>的房源高达1745套,面积占比18.34%。”南京网上房地产相关人士表示,之前公布的统计数据中,单价1万元以上是一个区间,这次是首次将1万

元/m<sup>2</sup>以上的成交房源分为“1万元—1.2万元”和“1.2万元以上”两个价格区间。

有楼市专家“犀利”指出,这是政府部门客观上承认房价大幅飙升的一个表露方式,“现在江南八区还有几个新开楼盘房价是低于1万元/m<sup>2</sup>的?”

该专家表示,统计数据中

说4000元/m<sup>2</sup>以下的房源成交量只有1000套,估计基本是六合区那里的房子,主城区很多楼盘开价已经在2万元/m<sup>2</sup>以上了。“因此,建议这样的统计数据最好再划定出2万元/m<sup>2</sup>以上的,价格区间最好不是现在的2000元一个区间,可以适当放宽到3000—5000元之间。”

11月份商品房住宅成交价格分布 (来源:南京网上房地产)

价格区间(元/m <sup>2</sup> )	成交套数	成交面积(m <sup>2</sup> )	面积比例
4000以下	1000	103886	8.56%
4000—6000	4317	462913	38.15%
6000—8000	1826	197477	16.27%
8000—10000	1237	153647	12.66%
10000—12000	685	72989	6.02%
12000以上	1745	222486	18.34%
总计	10810	1213398	100%

### 原因

## 优惠政策到期诱发恐慌出手

这么高的成交量,原因是什么?业内专家几乎一致将成交量的飙升归结为“楼市优惠政策到期的末班车效应”。由于担心购房补贴等楼市优惠政策取消,市场持续着“恐慌性购房”的热度。

南京我爱我家市场部经理舒莉莉说,二手房市场抛售的意图很明显,主要是受“5年改2年”营业税优惠年底到期等政策因素的影响。一些产权在2—5年之间的二手房成交量得以不断放大,造成了二手房成交量首次破万套,创下了单月成交的最高历史纪录。

365地产家居网常务副总经理邢炜认为,新商品住房如此巨大的单月成交量其实跟认购量“滞后效应”有关。因为考虑到优惠政策临近截止,不少在7月到10月买房的人,纷纷将认购转化为成交,以期享受契税减免方面的优惠政策。

“除此之外,还有其他原因。”南京中原地产市场总监张君说,近期房价不断走高迫使各消费类消费者恐慌出手,今年10月以来楼市供应的放量也释放了部分压抑性需求,“当然,在政策不明确的情况下,12月31日的优惠政策到期是最重要的一原因”。

## 供应结构导致量涨价跌

在房价统计上,11月份南京市的销售均价反而下跌了:中原地产提供的统计数据表示,11月份南京市全市的平均销售房价为8594元/m<sup>2</sup>,较10月份环比下跌了3.67%。

张君解释说,这是因为11月份的豪宅楼盘上市少了,而普通楼盘的成交量相对放大,“月度新增供应的楼盘以普通楼盘为主,并且成交情况大好,

这样就拉低了成交均价,并不意味着实际房价下跌了”。

多数业内人士也持同样的观点:楼市供应结构的变化导致了均价的回落。比如城南的时光口韵、先锋青年国际、城东的钟山晶典等这类低于1万元/m<sup>2</sup>“平价”楼盘的畅销,以及近期江宁、江北普通楼盘的成交量相对放大,均拉低了成交均价,“如果计算到各个区域,每个区域的房价都是在上涨的”。

2009年南京市月度平均房价一览

月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
成交均价	6394	6128	6425	6725	6997	7280	7964	7545	8205	8921	8594

(单位:元/m<sup>2</sup>;中原地产提供,不代表快报观点)

## 今年房价涨得“邪乎”

有专家称,明年房价肯定回调

这是个老话题:明年南京的房价会不会降?

365地产家居网常务副总经理邢炜判断说,这么高的成交量,是因为政策刺激,并不代表真正的房地产市场状况,关键还是要看12月份的新近购房人不多。因为很多12月下旬开盘的楼盘,很可能因为备案不到位,就不能享受优惠政策,“预计在明年一季度,楼市成交量会出现下滑迹象,观望情绪一出现,房地产市场就会向下走”。

“今年的房价涨得很邪乎,明年的房价肯定要回调。”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚坚持认为,现在的火爆市场是不正常的,是个政策到期的年关效应,在优惠政策适度收回之后,楼市成交量肯定要下滑,房价也肯定会回调。

为什么?宋坚解释说,今年南京利用政策优惠买房的都买了,明年没有这么多的优惠了,购房需求也在减少之中,之前出让的地块上市将加大楼市的供应量,“南京楼市会出现供过于求的局面,房价还不回调吗?”

快报记者 尹晓波

打动未来 创新新美 hp

# 激光打印 选择惠普

惠普激光打印机/多功能一体机,品质之选 明智之选

自1984年惠普推出第一台桌面激光打印机,20余年来,惠普始终以其创新精神与品牌实力,引领着激光打印产业不断进步向前。为全球千万用户带来快捷打印色彩的同时,更以无可比拟的价格、备受推崇的品质、领先时代的科技与金牌服务,牢牢保持其独特性,令精英们青睐以主动选择,当然是您激光打印的明智之选。

惠普 800-820-0702 400-820-0702  
 惠普中国总部:021-50524400 工作日:上午9:00-19:00  
 惠普中国分公司:www.hp.com.cn  
 惠普中国经销商:www.hp.com.cn/CAC

更快 黑白激光打印机	更炫 彩色激光打印机	更多 黑白/彩色多功能激光一体机
<p>HP LaserJet P1006 30ppm,标准容量,打印快捷 ¥1,299</p> <p>HP LaserJet P1505/26n 30ppm,双面打印,网络打印 ¥2,999</p> <p>HP LaserJet P1007 14ppm,双面打印,网络打印 ¥999</p> <p>HP LaserJet P1505/26n 23ppm,双面打印,网络打印 ¥1,899/2,699</p>	<p>HP Color LaserJet C11015 打印速度:第一页40秒/分钟 120ppm黑白/80ppm彩色 ImageREt2400C ¥2,199</p> <p>HP Color LaserJet 1215n/1215n 打印速度:第一页40秒/分钟 120ppm黑白/80ppm彩色 ImageREt2400C ¥2,899</p> <p>HP Color LaserJet C12025/1215n 打印速度:第一页40秒/分钟 20ppm黑白/20ppm彩色 ImageREt2400C ¥4,499</p> <p>HP Color LaserJet CF3522/26n/26n 打印速度:第一页40秒/分钟 30ppm黑白/30ppm彩色 ImageREt2400C ¥8,999</p>	<p>HP LaserJet M1000 卡纸式,打印速度:第一页40秒/分钟 14ppm,双面打印,网络打印 ¥1,699</p> <p>HP LaserJet M1021n 卡纸式,打印速度:第一页40秒/分钟 23ppm,双面打印,网络打印 ¥2,799</p> <p>HP LaserJet M1219 卡纸式,打印速度:第一页40秒/分钟 20ppm,双面打印,网络打印 ¥2,399</p> <p>HP LaserJet M1227n 卡纸式,打印速度:第一页40秒/分钟 20ppm,双面打印,网络打印 ¥2,999</p> <p>HP LaserJet M2272n 卡纸式,打印速度:第一页40秒/分钟 20ppm,双面打印,网络打印 ¥7,999</p> <p>HP Color LaserJet CM1312/131n 卡纸式,打印速度:第一页40秒/分钟 20ppm黑白/20ppm彩色 ImageREt2400C ¥3,999</p> <p>HP Color LaserJet CM2320/26n/26n 卡纸式,打印速度:第一页40秒/分钟 20ppm黑白/20ppm彩色 ImageREt2400C ¥9,899</p>

惠普中国总部:021-50524400 工作日:上午9:00-19:00  
 惠普中国分公司:www.hp.com.cn  
 惠普中国经销商:www.hp.com.cn/CAC