

# 楼市退烧?4天抛房数千套

## 看房人缩减了4成多,南京部分银行声明不做“三套房贷”



严厉调控之下,炒房客还能继续风光吗

资料图片

### “观望潮”

被逼观望,看房人缩减40%多

“现在肯定是不能买房子了。”秦小姐原打算周末去河西买房,结果输天盖地的房产新政新闻把她吓坏了,“这个房子还怎么买?原来有这么多投资者在炒高房价,现在买房要被人说傻,肯定要观望了!”

观望已经是新政高压之下的楼市主旋律。本周末,某房地产网站组织的一次看房活动,恰逢新政出台,之前有一千人报名要看房,结果现场只发了12辆车,也就五六百人的样子。

### “抛房潮”

有“房虫”连吐6套房

“我认识的一个朋友,已经把自已名下的6套房子全拿出来卖了。”南京某中介公司的一名经纪人说,这名朋友是典型的炒房人,这些房子的“抛售”倒不是因为贷款新政的影响,他是担心“后一步的什么房产消费税、物业税、持有税的征收”,一旦征收起来,这个支付不得了,赶快先挂著卖吧,能卖几套是几套。

365地产家居网置业频道总监单伟觉得“很令人惊讶”,政策就是能够如此立竿见影地逼出一些投机客的房源。根据他们网站统计,从16日—19日,每天的个人二手房挂销量达到了1600多套,估计4天的抛销量在数千套。“而在3月份,每天挂销量才900套左右。”

双休日仅卖13套二手房

市民陈先生苦笑说着,3月份在网上挂售了江宁的一套房源,此后每天都有七八个中介公司的业务员打电话问房子,“突然之间,从上周六到现在,一个电话也没了,看来房子是不好卖了。”相关数据显示,17日~18日的双休日期间,在华桥路房产登记分中心办理二手房“过户”的,只有区区的13套。不过,昨天下午3点钟,记者在该中心二楼登记大厅看到,买卖双方办理登记交易的叫号单已经排到了130号,一名工作人员说:“这已经算少的了,前段时间正常每天都有三四百套的成交量。”

### “退房潮”

找关系买房变成找关系退房

“这几天很戏剧化。”南京市房产系统一名相关人士私下和记者交流说,就在上一周的前几天,不停地有人找他买房子,拿房号,都是托关系买房的,房价都涨到这个地步了,还是在拼命跟进杀人。

“我才不可思议了几天,周末紧接着就有人找我退房了。”该人士表

示,买房拿号一套也没人拿,市场都不得摇号嘛,现在又要帮人退定金。

市场“退房潮”多不多呢?南京市房产局产权市场处商品房管理科相关负责人表示,因为在这次“二套房贷”“国十条”的新政出台之前,南京市场开盘楼盘少之又少,而17日周六有8家楼盘同时开盘,已经是这么多投资者在炒高房价,现在买房要被人说傻,肯定要观望了!”

观望已经是新政高压之下的楼市主旋律。本周末,某房地产网站组织的一次看房活动,恰逢新政出台,之前有一千人报名要看房,结果现场只发了12辆车,也就五六百人的样子。

### “降价潮”

江北楼盘92折?没人享受到

在新政出台之后,个别楼盘的优惠也放大了力度,其中江北的天润城放出了一次性付款92折的幅度。不过,昨天该楼盘售楼处否认这个优惠,宣称“不管买房人怎么付款,都是99折,均价在9000元—10000元/㎡之间”。

这是怎么回事?有知情人士透露说,这92折的全款付费买房方式的优惠,是仅仅针对17日、18日双休日“看房团”的优惠,已经紧急取消掉了。记者了解到,事实上也没有一名买房人全款买房享受到这一优惠。

业内人士表示,开发商给出优惠也好二手房降价也罢,其实都是一种“假降价”,因为它的房价本来就卖得高,挂得高!

降一二十万,也没人接手

不同于开发商的新房源,二手房市场的降价之猛让人始料不及。365地产家居网消息称,江北海润枫景的一套二手房,面积为96平方米,14日房源挂牌价为100万元,17日房主将价格修改为80万元,直接降了20万元。房主章先生表示:“该房源起初挂牌100万,而政策的调整,最终决定以一个更合理的价格挂牌,以期更快地卖房。”

单伟说,江北个别的二手房房源已经有降幅超过25%的了,降2万~5万元的遍地都是,少部分房源都在10万~20万元的幅度,但是和二月份的疯狂上调相比,这样的降幅还显得不够,平均降幅也就在5%~10%之间,降了也没人敢接手啊。

“要是回到3月份的房价,普遍还得降13%~15%的幅度;要是回到今年年初的房价,那普遍的降幅就得在20%~30%之间了。”

### 》反应

## 按部就班卖,开发商自称不差钱

部分银行已不做“三套房贷”

南京是否属于叫停“三套房贷”的城市之一?这一争论还没有定论之前,昨天南京多家银行先暂停了新增业务的房贷业务,部分银行甚至率先明确“不做三套房贷了”。

昨天建行和农行表示,在新的细则出台前,先行暂停了新增房贷的业务。某银行人士解释说,前期市场传言的停贷江北楼盘,并不是仅针对江北楼盘,而是银行在没有具体的新政细则出台前,先行暂停的一个策略,“因为后续的政策不知道怎么样。”

“下一步我们可能会比政策还要严格。”深发展一名人士告诉记者,新政之后他们已

经坚决停贷了“四套房”,“三套房”于20日停贷,“这次真的很紧”。不过,招商银行南京分行零售银行部副经理胡文辉说,有的银行已经接到了通知,现在他们正在等总行的通知,目前真的不好说,但细则也应该快了。只是对“是否所有银行会一刀切”的问题,他表示:

“各家银行的做法应该略有不同吧。”

开发商选择按部就班卖

一些原来嚷着要在五六月份开盘的新盘呢?这次对他们打击有多大?“我们反正证慢慢卖,现在和2008年不一样了,我们都在2009年挣了钱啊。”江宁一家定于6月份开盘

的楼盘负责人说,去年卖房的钱还在手上没花呢”,按部就班卖吧,反正不缺钱。

从南京房产局反馈的信息也显示,今年4月份以来,主城区已经有30万平方米的上市面积领取了商品房预售许可证,很多开发商并不怕卖得不好,照样领证准备上市。另一家开发商也表示,既然市场有所变化,“我们还准备看看近期土地的出让情况,有便宜的产业继续拿。”今年4月13日,以6449元/㎡的天价拿到江宁新地王的银城地产呢?是不是要被套了?昨天该地产公司一名人士表示,确定这个拿地的时点“没踩准”,但因为地块只有两三年时间的开发周期,等下一步再说吧。

### 》声音

## 认购量萎缩,价位会保持平稳

成交下滑超3成,房价必跌

新政之下房子卖了多少?截至昨晚8时,网上房地产即时数据显示,当天南京市商品住房共计认购237套,成交494套,“看房团”的优惠,已经紧急取消掉了。记者了解到,事实上也没有一名买房人全款买房享受到这一优惠。

业内人士表示,开发商给出优惠也好二手房降价也罢,其实都是一种“假降价”,因为它的房价本来就卖得高,挂得高!

降一二十万,也没人接手

不同于开发商的新房源,二手房市场的降价之猛让人始料不及。365地产家居网消息称,江北海润枫景的一套二手房,面积为96平方米,14日房源挂牌价为100万元,17日房主将价格修改为80万元,直接降了20万元。房主章先生表示:“该房源起初挂牌100万,而政策的调整,最终决定以一个更合理的价格挂牌,以期更快地卖房。”

### 》链接

## 苏州楼市“撤出”两成上海人

的售楼处人流明显少了很多。园区“华园新天”售楼处的一名售楼员昨天告诉记者,该楼盘的买家近40%都是上海人,不少人都为了投资,买的大多是中小户型。而自从新政实施后,来楼盘的顾客一下子就少了20%。

在紧邻上海的昆山花桥镇,上周六以来各楼盘的顾客量也下降了许多。据“上海裕花园”的一名工作人员介绍,目前该楼盘客户中,上海人占了近70%,而这几天来,上海客

户少了20%以上。特别是温州的炒房团,一下子不见了踪影。

据建行苏州分行个人贷款中心副总朱明透露,目前建行苏州地区房贷业务中,本地人与外地人的房贷比例大约在1:1左右。对于外地人办理房贷必须出具相关证明的政策,朱明认为这将对苏州房价的上涨起到较大的遏制作用。特别是昆山、太仓、园区等地人投资购房者较多的地块,随着外地购房者的撤出,房价可能会出现波动。 快报记者 何寅平

在“国十条”房地产调控新政重磅出击之后,楼市退烧的速度之快令人不可思议,据统计,从16日~19日,4天的二手房抛销量在数千套。受调控政策的冲击,周一深沪大盘呈现恐慌跳水杀跌的行情,两市股指分别大跌6.22%和4.79%。

# 股市暴跌!沪市失守三千点

## 深市也大跌6.22%,沪市创自去年8月31日以来的单日最大跌幅

受国务院连续几天出台针对房地产市场的严厉调控政策冲击,周一深沪大盘呈现恐慌跳水杀跌的行情,两市股指分别大跌6.22%和4.79%,其中上证指数创出自去年8月31日以来的单日最大跌幅。

分析人士认为,地产调控政策严厉令市场产生担忧,是股市昨天大幅下跌的主要原因之一。投资者要密切关注地产行业后续政策的出台。

□综合新华社 上证 广日



新华社发

地产股领涨

建信基金研究部副总监梁洪均认为,昨天的下跌与房地产调控政策有关,对地产股产生了较大的影响,影响了市场情绪,进而带动了整个大盘的下跌。

房地产政策的出台符合投资者预期,但调控力度之大对房地产本身及其相关的产业链仍带来较大冲击,市场预期,此次房地产调控政策还不是全部,所以出现了大量的抛盘。”中信证券策略研究组分析师□峰说。

西南证券研究员王大力认为,市场下跌反映出业界担忧房地产调控对宏观经济形成负面影响。房地产业牵扯钢铁、水泥等多个上游行业,一旦房地产行业形成下行预期,影响将是十分深远的。”

数据显示,截至收盘,房地产行业指数下跌7.86%,居于跌幅行业首位。

》分析

## 投资者对地产政策反应有些过激

中信建投证券研究员王士明分析说,尽管股指期货素有有助涨跌的作用,但是目前规模不大,暂时不会对股市产生决定性影响。新出台的房地产新政加剧市场对于经济刺激政策退出的担忧,是导致大盘下跌的重要原因。

据悉,国家对房地产调控措施的力度和速度都超过了市场预期。继14日宣布提高二套房贷首付比例和利率1.1倍政策后,国务院17日又出新政,这直接对房地产板块产生了重压,同时也

避险情绪加重

王大力说,股市的下跌还来自于市场积累的对人民币升值的担忧,因为人民币升值将显著影响到出口的恢复性增长,为宏观经济增长带来不确定性。记者近期在各地举办的采购交易会采访发现,尽管越来越多的人对全球经济复苏预期增强,但海外采购商对于价格的敏感性依然很强,人民币升值将直接影响到中国出口增长。

去年以来,为了消除金融危机带来的负面影响,中国政府实施了一揽子经济刺激计划,目前收效明显。

好买基金研究中心认为,今年市场受制于经济增长和政策紧缩两条线,短期市场更取决于政策退出的时点和力度。在政策紧缩预期下,投资者避险情绪加重。

市场缺乏“新亮点”

资金作为股市的“血液”,今年春节以后,央行经过连续八周的净回笼,公开市场从银行体系冻结的资金量已累计达到9200亿元。以目前的存款总额粗略计算,已接近于上调1.5个百分点准备金率所冻结的资金量。

代表金融创新的融资融券、股指期货和创业板概念一度成为今年以来股市上涨的推动力,但上周受上市公司分拆子公司上创业板,以及管理层对机构投资创业板提示风险的消息影响,创业板和中小板股票均发生较大震荡,盘中更有超过40只个股单日跌幅在10%左右。

4月16日首批四个沪深300股票指数期货合约登场。在首日高开低走之后,昨日股指期货合约全线下挫,主力合约IF1005跌至3197.40点,跌幅达到6.81%,而现货沪深300指数

报3176.4点,跌5.36%。期指跌幅大于现货市场。

目前,股指期货的持仓量超过预期,业内普遍担忧,随着股指期货交易的活跃,对A股市场资金面将形成分流。此外,美股市场由高盛事件引发大跌,一些突发的自然灾害如冰岛火山爆发导致北欧禁飞多国数百航班取消,也对市场形成影响。

市场将维持震荡市格局

好买基金认为,此次调整,不会改变震荡市的格局,是在震荡市向下的第一次正常修正。汇丰晋信基金认为,尽管市场呈现偏弱走势,但今年总体市场窄幅震荡的格局不会改变。

海富通基金建议,投资者不必过于忧虑,今年震荡市场行情已成共识,下跌意味着系统性风险进一步释放,在中国经济依然强劲增长的态势下,A股并不会改变长期向上的势头。

》原因

### 期指等四大因素造成市场大跌

沪深两市昨日受利空消息影响,在银行地产等权重股的引领下放量下跌,午后沪指大跌超150点,并跌破3000点整数关口,昨日市场大跌的主要原因是什么,投资者又应该如何操作?腾讯财经第一时间连线了西南证券高级策略分析师闫莉女士,请她对昨天的盘面及后市的策略进行了解读。

闫莉认为昨日市场的大跌主要有四方面的原因,一是沪指在3200点下方盘整时间较长,继续上行压力较大,特别是市场热点无法转换等,这些都从技术上造成了大盘的调整压力;第二是期指市场对于现货市场的利空影响,昨日期指市场低开低走,五月份交割的主力合约跌幅达到7%,期市的大跌也很大程度上影响了市场的做多信心;第三是监管层对于房地产市场的调控政策,在很大程度上影响了地产、银行等权重股的走势;第四是海外市场由于高盛欺诈事件影响,上周五的美股也创下了2月以来的最大单日跌幅,这也沉重地打击了A股市场。

对于后市,闫莉认为3000点的整数关口还是非常重要的,昨天虽然已经跌破,还要看今日是否能收回来,如果不能则意味着破位下跌的确立,这也意味着A股后市仍有下跌空间。在投资策略方面,闫莉建议投资者在大盘下跌仍未企稳的情况下不要抄底,而应该利用超跌后的反弹来减轻仓位。

》观察

### 小市值个股逆势活跃

指数重挫没有掩盖住小市值个股的光芒,尽管昨天上证综指收盘大跌4.79%,个股涨跌比也降至1:16,但部分小市值股票的逆势上扬还是为大盘增添了一抹亮色。

与大盘相比,中小板、创业板昨日的整体跌幅颇为有限。中小板高价股汉王科技早盘高开冲高后顺势上攻,午后不顾大盘的深幅下挫独自上涨,尾盘顽强封上涨停。在汉王科技的带动下,一批中小板、创业板个股午后上涨,刚刚除权的“两市第一高价股”神州泰岳收盘上涨3.52%。此外,德赛电池、西南药业、万东医疗等小市值股票的涨幅均超过了5%。从分类指数上不难看出,中小市值股票昨日呈现出良好的抗跌性。昨天,中小板指跌幅达3.67%,明显好于上证综指下跌4.79%、深证成指6.22%、沪深300指数5.36%的跌幅。市场人士表示,小市值股票之所以逆势上涨,与其调整在先有关,故昨日大盘股暴跌之际,此类个股反倒成为了抗跌性良好的品种。

## 第4届华东五金机电采购节

20多万种五金机电·五金建材产品优惠展销

时间: 4月21—23日

地点: 江苏姜堰 华东五金城

组委会电话: 0523-82289918

华东五金城

- ◎ 现代服务业集聚区
- ◎ 江苏省重点商贸物流基地
- ◎ 市场产品汇集16大类, 20多万种
- ◎ 2009年五金机电钢材成交70多亿元
- ◎ 位列姜堰市服务业10强榜首
- ◎ 交易中心为主体, 物流和商业配套为两翼, 五金、机电、建材、钢材、陶瓷、灯具、油漆、丝网等特色专区多元化发展

品种更多, 价格更低

主营 陶瓷卫浴/ 厨具锁具/ 油漆管材

通用机械/ 工量刀具/ 泵阀机床/ 灯具

电缆/ 磨具磨料/ 轴承齿轮/ 仪器仪表

橡塑丝网/ 电动车/ 电器/ 钢材…

苏中陶瓷批发市场

4月21日盛大开业

品牌大集聚, 苏中超低价

厂家直销, 价低于同行15%以上

加盟热线: 0523-82500000 工程材料采购热线: 82287777