

# 整天不闻电话响 房产中介去卖酒

不少二手房改售为租,河西房源单价普遍低于2万元

牛市转熊市,比起“慢半拍”的开发商来说,二手房市场明显“快了半拍”,市场连现“抛房潮”。一名房产中介告诉记者:“现在房主降价也没用,桌上的咨询电话几乎不响了,大家都很寂寞,甚至有人已经搞起了兼职。”

□ 快报记者 尹晓波



市场对房价大降充满预期 资料图片

## 表情

卖房人:卖不掉就租吧!

“4月上旬时,每天接到不同中介公司业务员的电话不下5个,现在一天也没一个。”房主吕先生说,他将自己江宁区胜太路一套90平方米的精装修房子挂售,挂价是120万元,挂出来以后,好多房产中介公司业务员都约了买房人要看房,这个价格中介好像也没觉得高,因为自己一时没空,就没急着答应看房。结果最近没电话了,主动问了一家中介,中介说:“没人看房了,你这个价格也太高了。”吕先生于是打消了卖房的念头,昨天将房子转为租赁房源了,租金多少不重要,就是不想在楼市不好的时候“低价抛房”。

之前,满堂红(南京)置业公司发布数据说,在新政出台之后的一周时间内,市场租赁房源较之前涨了35.84%,可租可售的房源大增了60%以上。南京中原地产交易中心主管李干娥说,在目前低迷的市场下,“转售为租”是众多房主房子卖不掉后的一个“迂回方案”,处于边等待边观望的状态。

买房人:此时最舒心!

“卖不掉才好呢!”租房的蒋先生很开心:“一直不买房,最重要的原因就是房价太高了,现在没人买,下一步肯定要降价啊!”在宁工作4年多的蒋先生一直想买二手房,可是嫌房价太贵,房主连价都不肯还。在网上登记购房的时小姐也说,近来给她打电话要卖房的房主很多,一

个房主甚至说,如果一次性付款,房价可以再便宜2万元。时小姐被房主逗乐了,这个降价方式和开发商给的优惠差不多啊。不过,时小姐不为所动,因为她对房价继续下跌显得信心十足。

经纪人:有的兼职卖酒了

“一个上午了,电话就没响过!成交?没有!”南京资深房产经纪人王建宁觉得最近很寂寞,市场很冷清,一些大户型的江宁二手房尤其惨淡,“原来报价在170万元的,基本上现在是150万元的报价,还是无人问津。”王建宁说,从以前的每月收入好几万元,到现在难得开一单,这日子过的,冰火两重天啊。新浪南京网爆料的一则消息更是雷人:一名房产经纪人在聊天群里发公告称:“各位兄弟姐妹,现在苦于地产行业骤冷,本人迫于生计做起副业了,谁家需要宴请招待用酒请和我联系,货源可靠,量大价格从优!”

房价  
河西普遍卖不到2万元

现在二手房真正交易的价格呢?“交易很少,都是在10万元一降的基础上成交的。”河西一家房产中介公司奥体店的店长告诉记者,比如有一套万科光明城市的二手房,72平方米,原来房主报价是160万元,最后协商的成交价只有148万,单价仅为2万元/平方米多一点,“以前万科的房子,挂价最高的都冲到2.5万元/平方米以上了。”

现在河西二手房的挂牌均价,普遍不到2万元/平方米

了。在某房地产网站昨天的二手房挂牌行情一栏中,显示了几个河西楼盘一些二手房每平方米的单价:西堤国际,19756元;金马郦城,17822元;滨江奥城,16137元;融侨中央花园,18267元;拉德芳斯,17788元;嘉业阳光城,16442元;宋都美域,18645元……

“除了万科、中海、仁恒的几家品牌楼盘,其他楼盘的二手房没有超过2万元的。”南京安格佳房产经纪公司总经理朱一东说,房主的预期也被这轮调控打压下来了,不光河西如此,其他区域也大同小异,市场整体的成交量也直线下滑,但指望房价全线下跌,恐怕还有待观察。

观察  
房屋租赁比开始走高

在房主“转售为租”的现象增多之后,因为租赁房源的激增,租金也开始发生了变化,但跌幅不是太大。以河西某楼盘一套2月份挂售价在150万元的房源为例,租金是在2500元左右,租售比是1:600,现在房价降到了135万元,租金也就便宜150元左右,租售比就是2500元/135万元=1:540,租售比开始变大,也意味着挤掉了房价中的部分泡沫。

满堂红置业南京公司市场部经理李媛表示,租金的浮动相对于高昂的房价而言,相对来说要求得慢点,因为一二百元的租金浮动,对于租房人的承受力及影响都比较小,远远比不上套房子10万20万元的上涨来得强烈。

## 新政动态

### 江苏楼市调控细则可能五一后出台

快报讯(记者 孙兰兰)昨日,记者了解到,在国务院新政十条的框架基础上,江苏最近也正在酝酿房地产调控新政。

上周,江苏省政府已组成3个房地产市场督查小组,包括建设、国土、财政、物价、银行等部门,分赴苏南、苏中、苏北,对三个区域的房地产市场展开深度调查。“我们这个组去了3天时间,抽查了常州和扬州的房地产市场。”江苏省住建厅有关人士透露,这次督查行动其实早有计划,想看看各地对今年初国家和省有关规定的实施情况,正巧“国十条”和住建部通知刚刚发布,所以督查组也一并了解新规的落实,并对房地产市场调

控进行调研,准备起草贯彻新规精神的文件,可能是对文件进行转发,也可能出台包括市场监管、信贷政策、住房保障等在内的“一揽子”调控措施。不过,总体会在国家新规的大框架之内,比如信贷政策国家已很明确,基本会按照此执行,而国家规定较为原则的部分,会进一步细化。

据透露,此次调控的重点在金融政策。有知情人士透露,江苏今天可能召开房地产调控会议。不过是内部会议,“记者莫入”。“对房地产调控的具体政策,还要再议。”言语之中十分审慎。估计“五一”之前出台细则的可能性很小。

## 相关新闻

### 退房摇号再销售也冷场了

4月19套退房69人报名,来摇号的不到一半

和楼市的冷清一样,六合退房数千人的局面也一去不复返。昨天南京市4月份的退房摇号再次开始销售,也遭遇了“一夜入秋”式的冷场,总共19套退房69人报名,结果来摇号的还不到30人。

在昨天拿出的19套退房中,共有69人报名,其中有9套被二次认购,另10套无人问津。在9套被认购的房源中,4套均为1人报名,不需要通过摇号。

刚刚传出买房送车的江北楼盘太平宝邸,昨天也有一套退房,因为价格便宜,每平方米仅6200元,引来了36名买房人报名,但

是工作人员一点数:实际到场的只有20人,其他16个人“消失”了。同样,位于城北的栖霞区雨池花园01幢531室的房源,面积为38.41平方米,单价为7750元/平方米,6个人报名,可只有1名何姓女士到场,连摇号程序都省了。

报了名却不来现场,自愿弃号成了退房摇号现场的一大怪事,楼市怎么了?有业内专家表示,这还不是被现在的楼市政策给折腾的?目前楼市买卖双方心理预期已经发生了很大变化,都在看跌,即使退房低于市场价,也不会急着来争抢了。

快报记者 尹晓波

### 有关部门曝光房地产业十大税案 南京一房企8年少缴税2519万

过去几年房价高涨,房地产企业赚得盆满钵满,但还是有一些房企不认真履行纳税义务,少缴地方税收。昨天,江苏省地税局召开新闻发布会,曝光了十家房地产企业涉税案件,2009年度查处的十家房地产企业涉税案件,包括苏州市三元房产咨询有限公司2004~2007年度少缴地方税收392.47万元;南通东大置业有限公司2003~2006年度少缴地方税收746.82万元;淮安鼎盛华泰置业有限公司2007~2008年度少缴地方税收139.70万元;江阴市澄东房地产开发有限公司2007~2008年度少缴地方税收

356.97万元;连云港市德汇房地产开发有限公司2005~2008年度少缴地方税收86.53万元;邳州市经济适用房发展中心2006~2009年度少缴地方税收317.41万元;高邮市通达置业有限公司2007~2008年度少缴地方税收141.55万元;盐城市广联置业有限公司2006~2008年度少缴地方税收480.79万元;常州市润丰置业有限公司2008年度少缴地方税收247.55万元;南京民生房地产开发有限公司2000~2007年度少缴地方税收2519.25万元。

快报记者 陈英

## 5月份要卖的楼盘在玩躲猫猫?

原来是一些楼盘推房步伐放慢,开发商感觉定房价最难

嚷着在4月份开盘的楼盘,都悄悄地没了?记者通过调查发现,近日一些楼盘放慢了上市推房的步伐,变得慢腾腾了,昨天确定五一假期开盘的楼盘少之又少,只有河西一家楼盘在5月1日当天推出认购活动。

开发商开盘卖房有两难

新浪乐居南京站统计说,5月1日河西的御江金城楼盘将开始认购,推出高层90—224平方米的房源,价格在2万元/平方米以内,2万元的认购金开盘之后可以抵扣5万元的房款。365地产家居网的消息称,5月份有多家楼盘推房,定价成为开发商的“头等难事”。

这些楼盘包括城南的君悦湖滨、名城世家、亚东观云国际,江宁的金域蓝湾,江北的大吉山水田园、濠雨家园、大华锦绣华城,河西的融侨中央花园等为数并不多的楼盘。其中融侨中央花园已经开始收取认筹金10万

元,开盘之后可以优惠2—3万元,开盘当天还另有优惠,只是具体房价又成了一个谜团。

有楼市专家认为,现在开发商开盘卖房处于两难:“一难”就是房价难定,什么样的房价买房人才买账;“二难”不知道开盘客户有多少,遇冷怎么办?正是鉴于这个现状的考虑,开发商对开盘显得非常谨慎,都在观望对手的一举一动。

有楼盘被曝“私通”中介

江北的太平宝邸楼盘对7套大户型尾房推行“买房送车”的促销活动,搅乱了江北楼市,甚至有传言称被其他楼盘抨击为“叛徒”。昨天有新浪网友爆料说,江北一家叫做楚邦置业的房产中介公司,买房人通过他们可以拿到比现在更便宜的房源。

记者昨天拨通了这家楚邦置业公司一名王姓中介经纪人的电话,一听记者的来意,他连称“可以可以”。并表示在开发

商那里有熟人。王先生说,他只收1.2%的中介费,想买一些马上要开盘的房子也可以。

江北一家被点名的楼盘负责人大笑不已:“你觉得会这样吗?”他说,现在售楼处的房源那么多,你来买就是了,根本不用通过中介公司,“况且如果我们能让利,也不至于让中介多赚1.2%的佣金吧?不如直接让利了,江北房价2008年那样降价,也没通过什么中介公司来操作!”而其他几家楼盘也极力否认。

一些买房人也觉得这种方式过于离谱:江北一套100多平方米的房子,也要个100万元左右吧,开发商能降价完全可以降价,何必搞这种花活呢?不过,也有业内人士觉得不是不可能,不排除一些楼盘的内部员工和中介私通,给一定的折扣优惠,然后相互“分赃”。另外,一些楼盘通过中介来掌控买房人也是无不可能的,自己“出头”大降价,同行和市场的压力太大了。快报记者 尹晓波

### 北京限购多套房新政拟出台 贷款和许可将做限制

北京为落实国务院“国十条”的《通知》,正在研究抑制投资投机性购房的相关政策,购买第二套、第三套房屋将从贷款和许可方面进行限制性规定。记者昨天上午了解到,北京限购多套房的新政由多部门联合制定,待市委常委会通过后统一发布,而该政策的出

台时间最快有望在下周。北京市住建委与市人民银行营业管理部、市银监局、银行的征信系统和房屋登记系统实施了联动。如果有购房人曾经办理过贷款,从金融系统的征信系统中可以查出。曾经有过一套或者两套住房,则可以从房屋的登记系统中核实。法制晚报