

“五一”假期 南京仅成交3套新房

买方等着降价,卖方不敢开盘;住建委:南京出不出细则要看市场变化

从房价暴涨、摇号摇号、调控打压,到目前楼市的“死气沉沉”,房地产市场的变幻莫测让人紧张得喘不过气来,而今年的五一假期,楼市销售量也是一片愁云惨雾,人们在楼市的传统旺季内,似乎已经“忘记了房子”。有楼市专家分析说,楼市销售量的“见底”,表面上看像是楼盘开盘太少的原因,实质上却是买卖双方暗中较量博弈的一个结果。

□ 快报记者 尹晓波

»数据 3天认购新房150多套

官方网站南京网上房地产数据显示,5月1日,南京市新商品住房认购13套、成交2套;5月2日,认购11套、成交0套;3日(截止到19点)认购127套、成交1套。3日认购量为什么突然猛涨?原来是几个楼盘集中上传数据的结果,其中江宁的金域蓝湾一家楼盘就有62套之多,六合一家楼盘也占据了41套的认购量。

“和去年简直没法比啊!”南京一家民间房地产研究机构的研究员说,去年五一节3天假期内,南京市新商品住房共认购929套、成交281套,光江北的浦口区三天就卖了近360

套,而今年的3天时间,浦口区总共才卖了10套房子,有些楼市板块甚至是交了“白卷”。同样,即使2008年的楼市淡季,“五一节”假期的新房也达到了认购993套、成交59套的较好成绩。

3天的认购量还不足200套?有业内人士表示,这样的成绩其实也很正常,现在正处于楼市的微妙期,谁还敢买房子呢!而本身在节日期间开盘的楼盘也只有寥寥一两家,在号称“史上最严厉”的楼市调控政策面前,市场上对房价都有了下跌的预期,政策已经立竿见影了。

»心态 买方卖方“对峙”都在观望

3月份南京的楼市像被“打了鸡血”一样疯涨,现在的楼市就像“瘟鸡”一样,买卖双方都在观望。买房人期望房价下跌,而开发商则频频推迟开盘时间,期待政策的转向,双方呈现出一种对峙的态势。

买房人:很庆幸3月份没买房

“国家这么多的政策密集轰炸,就是要打压房价的。”市民方女士说,今年3月底,她一人在河西的某小区看中了一套二手房,110多平方米的,“想买了改善居住环境的”,当时房主要价230万元,本来都谈好价格了,“结果房主突然要求税费也要我承担,一算有10多万元呢,当时一气之下就没买”。前两天问了那个小区的二手房价,有的挂牌价只要200万多一点了,现在一想,幸亏没买,“再看看,估计房价还要降”。

在南京已工作3年的小李也还有点“幸灾乐祸”。他说,今年春节时,看到房价一个劲地涨,还后悔没早点买房,现在很庆幸啊!如果去年买了,现在肯定要后悔死。记者调查发现,不管是买新房还是买二手房的市民,普遍的态度是“观望”。

»披露 细则出不出要看市场变化

在北京、浙江等多地出台楼市细则后,南京是否也会出台楼市细则呢?何时出台?南京市住建委一名相关人士昨表示:“南京一直在研究和学习国家的通知和文件,已经做好了政策方案的储备工作,但最终出不出台,还要看楼市的变化”。

“我们一直在盯着南京房地产市场的变化。”南京市住建委该名相关人士表示,如果市场达到了预期的效果,投机客被挤出去了、房价也合理回落了,短期内不会急着对楼市再出更为严厉的政策。而按照“国十条”的精神(第九条:加大交易秩序监管力度),南京市住建委、工商局、物价局已经联合发布了为期40天的联合检查通

开发商:吓得不敢开盘

江宁一家楼盘的开发商调侃说:“在这轮调控面前,不光买房人选择观望,我们也在观望,观望楼市的冬天有多长”。他说,他们原定6月份开盘,之前已经有了1000多名登记的意向客户,最近让销售员回访客户发现,他们一张口就问“你们房价降了多少啊”,这样的市场谁还敢急着开盘呢!肯定要推迟了。同样,河西几家新楼盘,早在去年底就放风说“金三银四”要开盘,结果到五一才有部分楼盘亮相,并且还不是开盘。以一家新盘为例,在去年12月份就具备了销售条件,但一直以“样板房改造”为由,不断地拖延开盘时间,之前甚至有风声说要卖到2.5万元/平方米以上,现在再问售楼处,说辞成了“开盘时间未定,现在不对外报价”。

南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,对于一些没有领取商品房预售许可证的楼盘来说,楼市疲软的时候,还可以有不领证的“变相捂盘”方式等等,倒是一些已经领证的楼盘,就“骑虎难下”了,4月20日以后新领证的楼盘必须要在10天内开盘,没人买的话,他们开盘又卖给谁?可以判断说,房价肯定要降了,但究竟降多少,现在就是一个僵持不下的关键时刻。

知,这本身也是一种执行中央政策的姿态。

此次北京的楼市细则规定“同一购房家庭只能新购买一套商品住房”,南京是否也会借鉴?这名人士表示,因为猛烈的房贷政策已经降低了房价预期,近期南京的楼市销售量已经直线下滑了。他表示,南京是否要出台具体的楼市执行细则,并不是绝对的,中央的精神也是针对“房价、地价又出现过快上涨势头,投机性购房再度活跃”的“近期部分城市”,而南京这次三部门进行的联合市场大检查,也是先行从市场的销售交易环节上来规范房地产市场秩序,核心的内容就是“查处捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为”。



楼市销售一片愁云惨雾 资料图片

»动向 新政后第一拍,地价要先跌?

在房价交织未见分晓的同时,南京市国土局本周五将对外出让两幅住宅地块,总面积17.7万多平方米并且都是之前的“地王邻居”。在“国十条”的调控之下,土地的价格还会上涨吗?

出让公告显示,城东的栖霞区马群大庄5号地块,面积97396.2平方米,底价4.09亿元,容积率1.2,折算楼板价3499元/㎡;城南的雨花台区西善桥街道贾东一二地块(东至规划道路、南至绕城公路),出让面积79715.6平方米,底价4.46亿元,容积率2,折算楼板价为2797元/㎡。对于马群大庄5号地块而言,早在去年10月20日,保利地产拿到了附

近的马群大庄6号地块,出让价从9.5亿元飙到了17.9亿元,楼板价6956元/㎡。

同时,因为国土部此前的“国19条土地新政”,两幅地块的竞买保证金比例也从原先至少15%提高到了20%,其中马群大庄5号地块保证金为8200万元、贾东一二地块保证金为9000万元。“土地拍卖要想再创新高,估计比较困难。”南京网博机构总经理孙海说,从这轮调控来看,预计在相当长的一段时期内,各地的“天价地王”纪录或将暂告一段落,南京也不例外,土地拍卖价格走低的可能性极大,就目前僵持的高房价而言,地价或将先于房价下跌。

»声音 房价如何走 专家有争议

这次国家楼市新政出台后,专家学者和业内人士普遍认为,是动真格的,楼市很可能进入下行通道,但房价如何走、跌幅有多大、调整持续多长时间,专家们众说不一。

“这次国家出台的房地产新政,体现了中央政府把房价调整到理性水平的强大决心。”深圳社会科学院城市营运研究中心主任高海燕说,这次密集出台的楼市调控政策,说明决策者真正意识到了过旺的需求才是房价虚高的主要原因,第一次拿出了控制房地产需求的系统性政策,如果这些政策落实到位,深圳的房价一定会走进下降的通道。不过,要让楼市长期回归理性,房产税的出台还是不可回避的。

“虽然这次调控力度很大,但我还是有个隐忧”,高海燕说,这次的调控政策几乎全部都是有关银行信贷的,但实际上据多年的了解,在北京、上海、深圳、广州这样的一线城市,很多楼市的强力消费者,买房、炒房是不依靠银行贷款的,“今年深圳第一季度豪宅市场很火爆,实际上今年银根比较紧,很

多购房者根本就不从银行贷款,一次性付款了事,他们出得起”,高海燕说,这种情况同样出现在内地三线城市,因为房价较低,很多购房者、炒房者也不用银行贷款,对于这种情况,单纯的信贷政策调控是不起作用的。

“因此我认为,这次楼市新政在一段时间内会取得阶段性成果”,高海燕说,但是要让房价长期保持在理性水平,还应该有一件武器——物业费,以税收手段限制个人拥有多套房产的行为,才能从根本上“管”住那些财大气粗、房产消费能力超强的炒房者,让房地产市场的供求长期平衡,房价不致大起大落。

深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁表示“这次中央的调控政策是空前严厉的,但实施效果要结合执行情况综合评估。”他认为,市场上投资与投机群体的抗压力量远大于2007年,因此不会出现2007年持续大跌的格局。然而严厉的政策肯定会对市场产生影响,房地产市场的成交量会有一定萎缩,成交价格也将出现震荡。 经济参考报

»盘点

广州 | “五一”楼价未见明显松动

广州楼市调控政策出台后,购房者对房价降低的期待与日俱增。“五一”期间,记者走访广州市珠江新城、天河北等主要街区的多个楼盘发现,新楼盘的楼价并未出现明显的松动迹象。二手房市场更为坚挺,买卖双方都处于观望阶段。

令许多买家感到失望的是,真实楼价并没有像广告所说的“大幅跳水”。广州裕丰地产咨询顾问公司的业务主任孔小姐向记者坦承,广州市中心地带新楼盘价格的下降幅度还没有达到5%,离买房者的心理价位还有一定距离。而在二手房市场,黄金地段的楼盘价格更是坚如磐石。孔小姐说:“大部分业主都是把房产当做保值资产来看的,不像房地产开发商有资金压力,他们现在的心态是赚不了钱,就再等等,房价看涨时出手也不迟。” 新华社

深圳 | 新盘降6000元成交依然惨淡

昨日是深圳春季房地产交易会第二天,深圳有两个楼盘借展会巨大人气对外发售,但成交结果却应了李清照的词:凄凄惨惨戚戚。现场人气低迷,有楼盘实际到场客户还不及此前积累客户的一成,几乎全部都是刚性的自住买家,9成以上的投资客都被迫退场。而且,和之前业内预期的售价相比,开发商在实际售价上也出现远超预期的大“跳水”,其中一楼盘甚至比预期价格低了6000元/平方米。即便如此,成交也只有两成多。 南方都市报

济南 | 不少售楼处假期提前关门

受新一轮楼市调控政策影响,“五一”期间,山东省省会济南楼市并未出现以往常见的“节日效应”。业内人士分析认为,这种状况可能将持续2到3个月。

5月1日,在济南市历阳大街一处高档楼盘,置业顾问邹军感叹“楼市新政”作用力很大。在济南不同地段多处楼盘,记者看到,由于看房者少,销售员常常无事可做,不少售楼处甚至提前关门。

二手房市场同样遇冷。一名置业顾问告诉记者,当前状况甚至和2008年时有些相似。与之不同的是更多人选择持币待购而非缺乏购房信心。据济南市建委统计,济南商品房5月1日成交48套,2日成交26套。 新华社

银川 | 中小型房企开始举步维艰

由于土地价格上涨、融资困难,在宁夏回族自治区首府银川市197家房地产开发企业中,有近一半的企业陷入土地不足或没有土地可开发的窘境,房地产开发专业化、规模化趋势逐渐明显。

据了解,尽管银川市房价涨幅一直在全国70个大中城市中排名靠前,但是房地产开发企业仍然规模偏小。调查结果显示,36.8%的企业土地不足,仅够当前开发,16.5%的企业没有土地可开发。另外,房企普遍存在自有资金比重过低的问题。统计资料显示,去年银川市开发企业自有资金20.72亿元。一些中小企业自有资金比重过低,过分依赖银行,相应抗风险的能力不强。 新华社