

调控尴尬 城东一小区二手房价半年涨4000元/平方米

8月全市挂牌价创历史新高

刘先生年初就看中了城东月牙湖旁紫金城房子,当时觉得价格太高,又正好遇上了调控,他期望房价降点再出手。然而,半年后他再看该小区二手房的报价吓了一跳,3月份报价1.3万元/平方米的房子,现在普遍要1.7万元/平方米以上。实际上这并非个案,365地产家居网统计数据显示,8月份南京二手房全市个人挂牌均价为12014元/平方米,比年初上涨了近2000元/平方米,这轮号称史上最严厉的调控或将遭遇尴尬。

稍一犹豫,买房要多掏30万

“房主根本不管什么调控,现在不买恐怕以后会更贵。”中介的话让刘先生寒心。刘先生夫妇打算近两年要小孩,3月份,他们准备把鼓楼的小两房卖掉,换套100平米左右的三房。他看中城东的紫金城,该小区不仅临近地铁二号线,而且靠近月牙湖,又是2000年以后的多层房源。“当时看了好几套,价格都在13000多元/平米。”刘先生算

了笔账,如果把小房子卖掉能有50多万元首付款,还要另外贷款80万元,月供5000多元,压力比较大,就开始犹豫。他的看房经历也不怎么顺心,几乎遇到的房主态度都很强硬。他说:“有个房主居然说你确定买了,不买就不要看。”后来4月份调控政策出台,他便加入观望队伍。半年后,刘先生等来了失望。“之前勉强还能承受,现在彻底没

希望了。”他说,前两天他上网看了一下,这个小区的二手房报价基本都超过17000元/平米,单价比半年前涨了4000多元。记者查询发现,现在该小区一套简装95平米的三房单价17052元/平米。刘先生现在在买的,要比半年前多花30多万元。365地产家居网数据显示,紫金城9月的挂牌均价为17572元/平米,比3月的13725元/平米涨了近4000元/平米。

9月成交量持续放大 交易旺季正渐行渐近

184套!180套!307套……9月份以来,南京二手房成交量继续放大,9月8日单日成交更是突破了300套,8月份以来南京二手房成交量持续放大的趋势在延续。我爱我家市场部经理舒莉莉分析,近期市场成交量的持续放大,意味着政策辐射影响下的市场跌势已经止步,交易旺季的脚步渐行渐近。虽然监管层仍然坚持将抑制投资型购房和打压高房价进行到底,各大银行也在本月陆续取消了三套房贷的银信合作,但就目前的市场状况来看,面对购房者强劲的置业动能,“政策市”的后劲还是略显乏力,对市场的回暖阻力也并不大。

“这轮调控就像把水管拧住了,但是水并没有关,需求依然在,肯定会逐步释放。”韩俊认为,通过限制贷款进行调控效果有限,房价会随着成交量放大继续上涨,如果没有真正有效的后续政策出台,这轮调控可能又将陷入尴尬。

我爱我家数据显示,8月份南京二手房买卖供求比1.34:1,与7月份相比,房源增加了

17.18%,客源增加了42.39%,成交量增加了53.78%。客源量和需求量上升明显,目前楼市的需求量和成交量和2009年旺季相比只有较小差距。现在市场上的买房主力是刚需客户和部分改善型购房者,随着政策施行的时间越来越长,购房人适应了目前的楼市政策,不会再轻易恐慌,他们大多有自己的主见,会结合政策和自身的实际情况去选择合适的购房时机。

快报记者 文涛

房主心态好,报价“跟风涨”

调控4个多月了,为什么房价还会涨这么多?“虽然该小区有地铁和景观优势,但并非是涨价个案,几个月来,南京的二手房价格确实整体上涨。”中广置业业务部经理韩俊说,从该公司数据监测看,像紫金城这样有特殊资源的房子,涨幅比一般房源要高1.5到2倍。365地产家居网统计数据显示,8月份南京二手

房全市个人挂牌均价为12014元/平米,而2月份只有10082元/平米,3月份只有10762元/平米,现在的挂牌价比4月份12000元/平米的高峰更高,应该算是历史最高峰。同比7月,全市有5个区域挂牌价环比上扬,包括白下、玄武、鼓楼、秦淮以及建邺区。二手房涨价和商品房有明显区别,房主“跟风涨”的特点很明

显。韩俊指出,与开发商不同,不管是投资客还是自住的,房主的资金压力都小得多,遭遇调控也很少有房主会降价。相反,只要市场转好点,就有房主忍不住提价,其他房主就跟着涨。他说:“别的报价是他们的主要参考,即使他们也觉得价格离谱,但都不想卖,尤其是经历了近一两年房价大涨之后,这种心态更明显。”

3天包售 名基房产 招聘业务员 底薪800+高提成 66910218

Real estate advertisement grid listing various properties across different districts like 鼓楼, 秦淮, 玄武, 建邺, 雨花台, and 江宁. Includes property details like location, size, and price.