

南京3月房价环比涨0.7%,与2月持平

■国家统计局公布,20个大中城市3月新房价格环比下降或持平,包括杭州、北京和深圳
■南京楼市出现价量背离。省住建厅厅长周岚认为,未来半年时间内,江苏房价将会下行

3月份,南京房价又涨了。国家统计局昨天公布了70个大中城市住宅销售价格指数显示,3月份南京商品房价格环比涨0.7%。这个涨幅与2月份持平。值得注意的是,限购令正在国内一线城市发挥威力,北京和深圳的房价都已经与上月持平。

与此同时,4月14日至17日,由住房和城乡建设部副部长齐骥任组长的国务院房地产市场调控工作督查组,来到江苏省开展专项检查。齐骥对江苏省房地产市场调控和住房保障工作取得的成绩给予了充分肯定,工作汇报会的现场,面对他直奔主题的发问,省住建厅厅长周岚认为,未来半年时间内,江苏房价将继续下行。

□快报记者 马乐乐 孙兰兰

»楼市动态

南京退房逐月增多 开发商还能扛多久

昨天,南京网上房地产公布了本月的退房名单,这次退房数量达到了55套,而今年的2月和3月分别为36套和49套。昨天公布的退房名单上,江北和江宁板块成为了退房“重灾区”,分别有16套和12套退房。

贷款成了头等难题

“办不下来贷款。”一家售楼处工作人员介绍说,现在首套房贷款利率提高到1.1倍,客户计算后发现超过了当初的预算,再加上现在办贷款太难,时间要拖很久,因此干脆放弃。而经初步调查,本月退房的主要原因,还在于贷款困难。

实际上,目前贷款难已经是除了房价外,购房者最为关注楼市问题。原因不仅仅在于首付比例的提高或是房贷利率的上浮,更难的是在银根紧缩的状况,银行下款时间一拖就是好几个月,而且由于资金有限,银行在选择客户时更为“挑剔”。目前南京已有数家银行停止了首套房贷,且首套房贷的优惠利率则基本已被取消。4月17日再度上调存款准备金率后,银行的资金更加雪上加霜,房贷可能会更加难贷。

开发商还能扛多久

“房子迟迟卖不动,开发商的资金链就容易出问题。”业内人士认为,开发商的资金链已经告急。

资产负债率是能够反映一家公司资金链状况的数据,比例越高,则说明资金链越紧张。上市公司金地集团的2010年年报显示,公司的资产负债率达到了71.153%;而荣盛发展的资产负债率达到了74.983%。龙头企业万科的资产负债率,从2009年年底每个季度都在上升,从2009年度的67.002%,上升到去年年底的74.686%。

专家指出,今年以来央行已经两次加息,随着银行贷款利率的提高,地产公司在房子卖得不好的情况下,资产负债率无疑将进一步提高。

进入4月份,南京楼市的优惠活动终于告别“小打小闹”。江北楼盘从8000多元单价直接下调700元,进入“7”时代,更被认为是楼市降价的第一枪。

“压力非常大。开发商说了,再卖不动我们就要下岗。”南京一家在售楼盘的代理商透露说。他也暗示,各种降价方案已经准备就绪,但现在暂时不敢当“出头鸟”,还是想再挺一阵子,观望一下市场再说。

新浪乐居南京主编王小军认为,南京有望步一线城市后尘,房价将在二季度开始,至少停止上涨。

专家称调控难放松

上周,知名经济学家叶檀做客南京的一场论坛。她认为在经历了2007年和2009年两轮大幅上涨后,房价在限购下可能将维持一个长期的平稳走势。叶檀说,政府以商品房加保障房这个“双轨制”的路线来调控市场。不等保障房的比例上升到一定水平,调控政策难以放松。

世联地产华东区首席分析师吴志辉认为,经济的减速会在三季度表现比较明显,因此如果出现房价下跌,时间节点有可能是三季度,但是幅度不会超过10%。“2010年报显示,万科、保利的利润率也仅为16%—17%左右,叠加CPI等,房价下跌10%意味着开发商损失接近20%。”他表示。

快报记者 马乐乐

南京3月新房价 环比上涨0.7%

国家统计局昨天公布的数据显示,南京3月份房价仍然在上涨:新商品房价格比2月份环比上涨0.7%。这个涨幅与2月份持平,而1月份涨幅为0.9%。此外,一季度南京新商品房房价环比涨幅为2.4%。

今年南京房价控制目标为同比涨幅低于10.4%。假设接下来三个季度的涨幅仍按2.4%继续,那么新商品房的价格涨幅也能够完成任务——更不用说最终房价还要将保障房列入。

统计局数据还显示,3月份南京的二手房,90平米以下及90平米—144平米之间的价格,都与2月份持平,仅144平米以上的二手房价格上涨了2.2%。

[省住建厅厅长] 起码半年之内 房价是会下行

在国务院督查组听取江苏房地产调控工作汇报会的现场,住建部副部长齐骥首先问江苏省住建厅厅长周岚怎么判断未来江苏房地产市场形势?

周岚说:“越往后开发商的资金链会越来越紧张,还有保障性住房的大力推动,因为现在的保障性住房,大量的是在建,真正投向市场后,实际上供求关系还会进一步改变,我们认为今年商品房的销售会下降,房价在起码半年之内的态势里面,是会下行。”

周岚介绍,南京、无锡、苏州这三个房价较高的城市,目前都在逐月回落。“我们贯彻的态度是坚决的。”

[省财政厅副厅长] 多渠道筹资金 “护驾”保障房

“不隐讳地讲,我们跟各省签的目标责任,总量还没完全达到1000万套,因此要求有些地区超额完成。”齐骥说。

“我们有信心足额甚至超额完成。”周岚建议,更重要的指标,应当是看保障房的提供量,占这座城市需要保障的困难家庭的比例。江苏现在也是重点用这个指标来衡量各地政府的。

关于如何解决保障性住房建设资金来源的问题。省财政厅副厅长王汉增回答:“所需资金除按照国家规定的渠道筹措以外,各级预算尽力安排。不足的部分,通过融资多渠道筹措解决。”

[省国土厅副厅长] 去年闲置土地 被查出12万亩

去年国土部查出江苏闲置土地8000公顷,相当于12万亩。对此,齐骥问得更细了。江苏省国土厅副厅长吴震强回答说:“我们去年的(土地出让量)是20万亩。”

听到这里,齐骥希望江苏的各相关部门,在清查这些闲置土地后,还要做好持续的监管工作,促使这些土地尽快开发转化为实际的上市量,确保市场供应。

吴震强表示,今年江苏还要重点加强保障性住房用地的监督管理,擅自改变土地用途的将依法追究。

[住建部副部长] 要听群众意见 完善调控目标

通过几天的督查,齐骥对江苏房地产市场调控和住房保障工作取得的成绩给予了充分肯定。同时,他希望江苏进一步落实各级政府的责任,继续坚定不移地抓好调控落实,切实解决好保障性安居工程建设资金和土地问题,确保如期完成年度各项任务。

齐骥多次强调,房价不合理,最有权利评价的是当地居民。“我们在了解各地制定目标时,增加了一项,听取社会意见方面做了些什么,是怎么做的,怎么听取的。”他表示,对于已公布房地产调控目标、尚未听取群众意见的地方,需要抓紧听取民意,完善调控目标。

信贷政策紧缩 让买房更困难

除了房价,本轮调控中信贷政策的紧缩,首付比例提高、贷款利率不断提高、加息……都让刚需很“受伤”。在世联地产与搜狐焦点组织的联合调查中发现,支付能力较弱(首付6成以内)的购房者,超过7成表示受信贷政策影响较大。

调查显示:年收入在20万元以下的购房者中,7成以上表示受到了较大的影响。收入越低,受信贷政策影响越大。

目前,南京已有银行停止首套房贷款业务,这让买房更加困难。不少购房者认为,既然房贷成本上升,如果房价再不降,等于买房实际支出上升,也就是房价上涨,这让他们难以接受。

一线城市房价 已经开始松动

南京房价的平稳,却不能掩盖全国房价的变化:上海从2月环比上涨1.1%变为涨0.2%,北京和深圳的3月份房价今年首次环比持平,杭州虽然只下跌0.1%,但也是一线城市中今年首个房价下跌的。

报告显示,全国70个大中城市中,3月份新商品房价格环比下降和持平的城市达到20个,比上月增加了6个,环比涨幅比上月缩小的城市有29个。

从同比数据看,3月份新商品房价格同比下降的城市有2个,比上月增加了1个;同比涨幅回落的有46个城市,比上月增加了16个;同比涨幅在5%以内的有26个城市,比上月增加了两个。

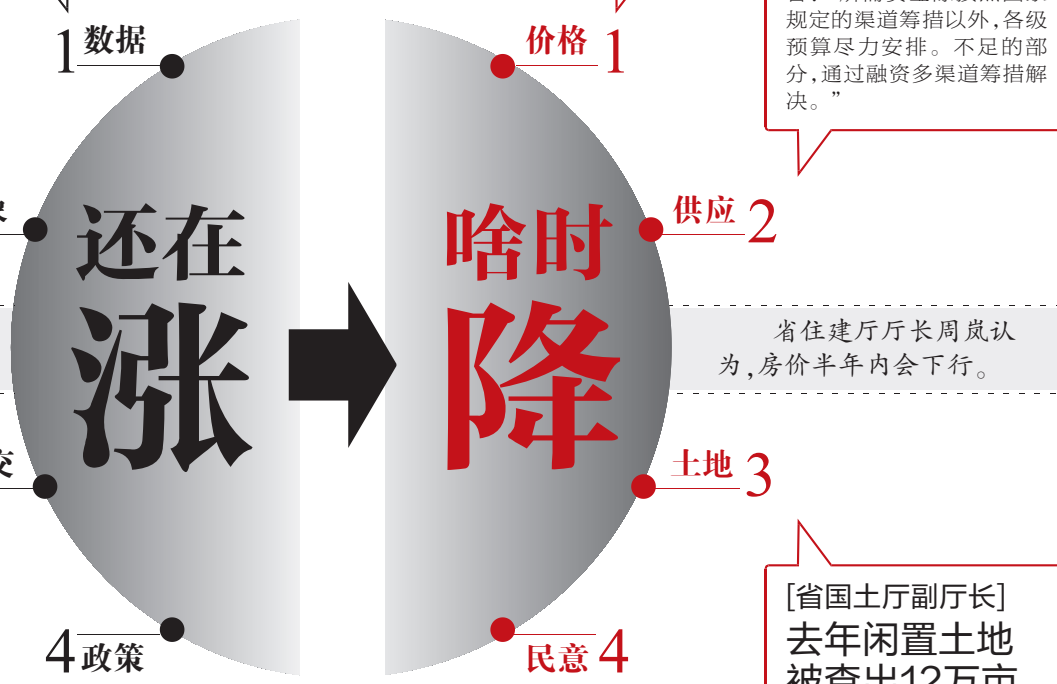
楼市价稳量跌 “金三”成浮云

在限购令已经出台一两个月后,一线城市的房价普遍出现明显的松动,这是国家统计局这份报告中最大的亮点。

不难看出,3月份南京的开发商为了卖房,推出不少营销手段。适应“刚需”的新商品房供应量也不少。然而开发商的努力却惨遭市场棒喝,“金三”如同浮云。

网上房地产统计,南京楼市的认购和成交量在3月份已经达到近年来的最低点:新商品房成交2242套,日均成交量与2月份类似,都不足80套,同比大跌5成多。

进入4月份,房子越来越难卖已成常态。上半个月,南京的“刚需”盘开盘,已经很难再卖出5成以上。



值得注意的是,国内一线城市房价开始松动。

省住建厅厅长周岚认为,房价半年内会下行。

在限购令已经出台一两个月后,一线城市的房价普遍出现明显的松动,这是国家统计局这份报告中最大的亮点。

不难看出,3月份南京的开发商为了卖房,推出不少营销手段。适应“刚需”的新商品房供应量也不少。然而开发商的努力却惨遭市场棒喝,“金三”如同浮云。

网上房地产统计,南京楼市的认购和成交量在3月份已经达到近年来的最低点:新商品房成交2242套,日均成交量与2月份类似,都不足80套,同比大跌5成多。

进入4月份,房子越来越难卖已成常态。上半个月,南京的“刚需”盘开盘,已经很难再卖出5成以上。