



金楼市创刊1周年
纪念特刊

戏说世界杯 高温暂停

由于举办地巴西北部十分炎热,对球员的体力是种极大考验,为此国际足联提出在巴西世界杯期间,为应付炎热天气,允许某些比赛暂停一次或者多次,以供球员休息和补充水分。这就是此次世界杯特有的“高温暂停”规则。

而北京时间6月23日凌晨,当玛瑙斯的亚马孙竞技场进行的G组小组赛第二轮葡萄牙和美国的比赛进行到39分钟时,当时温度达到32℃,湿度88%,裁判暂停了比赛,双方球员下场喝水。这也是世界杯上首次出现“喝水时间”。

对比 2013年频频出台的国五条、南京细则以及宁八条等多重政策,2014年上半年并没有出台什么大规模的调控政策,但是那些看起来并不惊人甚至不易察觉的细微政策,却成功左右了楼市,为连续两年来一直高温不下的南京楼市好好地降了降温。

现代快报记者 杜磊

明潜规则 南京楼市维稳利器

至关重要的房贷利率

从2013年到2014年,一路上扬的房贷利率一直是购房人心中的痛。

进入2014年,虽然没有新的信贷调控政策出台,但房贷也毫无放松趋势,甚至还愈来愈严格。目前针对首套房贷,南京已经没有银行提供贷款优惠,首套房贷利率都是普遍上浮5%—10%,其中,广发银行、平安银行、渣打银行则基本处于停贷

阶段。房贷利率紧张局势可见一斑。

市场上也已经出现了因为利率调整而带来的购房纠纷。有购房人在去年年底购房签约时还能够享受到9折利率,但等到今年3月,房屋通过鉴证可以贷款后,利率已然上浮了10%,这让购房人非常不满,甚至还由此引发了一些退房事件。

尽管5月12日央行召开住房金融服务

专题座谈会,要求银行“优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求”,“合理确定首套房贷利率水平”,“及时审批和发放符合条件的个人住房贷款”,但南京各家银行的首套房贷利率仍然继续收紧,银行首套房贷利率升至基准利率或上浮10%,并且放款时间依然比较长,这已然将一部分购房人拒之门外。

规则

似有若无的房价“红线”

虽然坊间一直相传南京市物价局对于各家楼盘的价格报备有一条涨价红线,但具体的涨价限制幅度为何却谁也说不清,甚至连相关部门也不承认有这么一条房价红线。然而,就像一只无形的手,房价“红线”对于市场的调控作用从来没有消失过。

从年初传出的“报价高于2万元/㎡的

改善类楼盘销售遭卡”,到后来的“新报房源价格不能超过前期3%”,楼盘销售进度一拖再拖以及开发商三番五次报价仍然被打回的现实,都向我们印证了这条看不见的房价“红线”。

事实上,根据365网尚数据监控中心对南京楼市8大板块100家主力在售楼盘的价格追踪可发现,2014年1月25日到2月

25日,南京房价环比上涨幅度为0.18%,2014年4月26日—5月25日,南京房价环比4月再度上浮0.24%,而在南京十大板块中,河西、城东、城中、高淳4个板块5月份出现了零涨幅。

对比上半年的楼市来看,南京的房价涨幅出现了明显的放缓趋势,这或许也证明了房价“红线”的魄力。

规则

貌不惊人的“精装评估”

今年3月份南京出台“宁七条”,其中规范开发企业成品住宅申报的指导中,要求对精装修价格进行价格评估制度,“在新建精装修商品住房申报价格的同时,申报装修价格及装修标准,由专业机构进行第三方装修价格评估”。这条看起来不痛不痒的条款却受到了媒体的关注,同时也

被证明第三方对于装修价格评估起到的监督作用其实很有限。

但是,执行3个月后,这条对于精装修价格进行评估和公示的规则倒出乎意料地在市场上起到了一定作用。最明显的表现是,某家在去年申领销售但当时并未备案装修价格的楼盘,最终在今年的市场中

不得不变精装房为毛坯房进行销售。

在变化无端的市场中,“精装改毛坯”和“毛坯改精装”都是开发商最喜欢使用的溢价手段,精装修价格的不透明以及监督机构的缺乏造成了其中有空可钻。如今,这条看似监督效果有限的精装修评估规范却潜移默化地影响到了楼市风向。

规则

意义深远的“90/50”政策

“宁七条”中同样惹人关注的是“90/50政策”,根据政策规定,今后五年全市商品住宅年均用地在500公顷以上,其中90平方米以下户型占比达到50%以上。此举被认为是调整市场房源结构的行为。

“90/50”新政后,土地市场平淡了不少,但单从地价上来看,万元地和地王仍

未淡出,爱涛置业拿下的江宁G13地块楼面地价破万,成为江宁的新地王,仙林湖楼面价再次被刷新,也迎来新地王新城。在3、4月出让的17幅地块中,9幅地块出现了溢价,6幅地块的溢价率在30%以上,其中江宁G11地块溢价率最高,达59.82%,成为新政后首幅超过最高限价的地块。

对于房价来讲,尽管单套房产价格不一定会降低,甚至还会上涨,但是市场成交结构更加偏向中小套型。但从长远来看,这一出发点既可以有效增加保障房建设资金,也可以通过成交结构的变化来影响市场成交均价上涨幅度放缓,有利于房价稳定。

规则

点评

下半年政策面 将维持胶着现状

网尚机构总经理李智认为下半年的楼市还会延续目前这种胶着的状态,不会得到太大的改观:“一方面,从银行的角度来说,贷款成本的增加以及可贷资金的减少导致购房各方面的成本都会增加,从而削弱购房需求。另一方面,从库存量上来看,目前南京可售商品房已经超过4万套。”李智表示,当供需比达到1.2:1时,就会变成买

方市场,一些开发商就会做出促销或者降价的选择,“事实上,从目前在售房源的情况来看,已经有不少开发商在采取一些微刺激的措施。”从全国范围来看,李智认为南京楼市处于中等偏好的水平。“下半年的市场价格应该会有一些松动,”但李智认为这个现象不会普遍,“如果僵持9个月以上,应该就会出现大面积的降价行为了。”