

# 3个月卖出3万套 房价又要涨?

业内人士认为喊涨的只是少数楼盘,并不是南京楼市普遍现象

去年一年,开发商卖房步履维艰;今年以来,楼市似乎在一夜间火爆异常。相关数据显示,今年一季度,南京市一手商品住房成交量突破了1.5万套,相比去年同期增长50%以上。

就在南京楼市成交量“回春”的同时,为数不少的楼盘又开始打起提价的主意。那么,南京楼市究竟是在“回春”还是在“回房价”呢?

## 好卖了! 3个月卖了3万套

南京网上房地产数据统计显示,今年1—3月份,南京市商品住房成交15639套,相比去年第一季度的10030套成交量,涨幅达到55.9%。与此同时,二手房存量住房的成交量在第一季度

也突破了1.5万套,而去年同期仅成交了9247套。两个数据相加,今年一季度南京市一手商品新房和二手房存量旧房,总成交量突破了3万套。

从各个板块来看,前期

打折降价的浦口区域,经过3个月的“消化”,可售的剩余房源首次跌破1万套,仅剩9816套余房;目前可售房源量在1万套以上的只有江宁板块,共10175套。

“南京市所有的可售商

品房房源下跌到4.4万套,其中一半左右是现房房源。”相关工作人员表示,从数据的变化可以看出,南京楼市今年经历了一个大幅度消化存量的过程,销售压力没有去年想像的那么可怕。

## 涨价了! 至少10家楼盘提价

成交量的一片红火,带动了开发商的信心恢复,一些喊着提价或房价高开的楼盘开始不断涌现。

江北是南京楼市价格战的“始作俑者”。去年下半年开始,江北楼盘掀起一轮高过一轮的“一口价”降价风;如今,江北尤其是桥北区域的楼盘在资金缓解后,开发商在3月份已陆续取消优惠,策划“提价行动”。先是天润城均价上涨到4100元/m<sup>2</sup>,相比2月份起售价3080元/m<sup>2</sup>,均价3500元/m<sup>2</sup>,房价上涨达到了600元/m<sup>2</sup>;万

江共和新城也于近日上调了200—300元/m<sup>2</sup>的房价;明发滨江、威尼斯水城不甘落后,在“蓄水”的同时,暗中取消了一些优惠。

和江北一样,江宁一些大降价的楼盘,除了恒大绿洲还在4600元/m<sup>2</sup>起售,其他楼盘真正“跳水”的几乎没有。近日,江宁的同曦鸣城更是“逆市高开”,单身公寓开到了8000元/m<sup>2</sup>的均价,而毛坯住宅均价更离谱到8300元/m<sup>2</sup>,这一价格和主城区城北楼盘的房价已经看齐。

同时,近郊溧水的伯爵山庄楼盘,在

3月初打出“房价不再躲猫猫”的雷人广告语后,在20天时间内,二期推出的12套低于3500元/m<sup>2</sup>的联排别墅也全部销售一空,4月份准备将后期房源售价锁定在4200—4500元/m<sup>2</sup>之间,上涨额最高达到1000元/m<sup>2</sup>。

“城中楼盘喊涨的也不少。”一名地产人士说,雅居乐楼盘从今年1月份上调300元/m<sup>2</sup>后,3月份起又上调380元/m<sup>2</sup>;锋尚4月份推出的房源开价在23万—25万/m<sup>2</sup>之间;下关的世茂滨江将要新开的3号楼江

景房源,开盘价初定在2万元/m<sup>2</sup>左右;奥体的朗诗国际街区,之前推出100套房源,发现有300多个客户来抢,立即涨价500元/m<sup>2</sup>。

而城南一家大盘的开发商老总也私下表示,在市场成交上扬的现状下,开发商喊涨的呼声再度响彻楼市,显然是被市场成交火爆的局面“刺激了涨价的神经”,“我们在提价上比较慎重,不会短时期刺激买房人的神经”。



楼市未来价格走势扑朔迷离(资料图片)

【业内观点】

## 想涨价? 多数楼盘没有涨

“有部分楼盘喊涨价,这不足为怪;但多数的楼盘还没有喊涨啊。”365地产家居网副总经理邢炜笑着说,通过降价卖得好的楼盘,后期提点价很正常,开发商的心情可以理解。但现在楼盘提价并不是一个普遍现象,是否真正能涨起来还存疑。

邢炜分析说,从一季度的情况来看,各家楼盘都在消化存量房,新房的上市量并没有得到体

现,销售压力依然在,这是一个原因;而自从去年楼市走下坡路后,很多楼盘都延缓了上市时间,原本敲定在今年9月份上市,可现在一看市场,又纷纷改变了策略,将在四五月份推盘,这样“后知后觉型”的开发商,势必造成第二季度的楼市供应量大增,想涨价还怎么涨?这是另一个原因。

“总体来说,肯定不会有大范围围的涨价现象出现。”邢炜判断。

## 能涨价? 综合房价还在跌

南京福舍投资有限公司总经理史东认为,开发商没有喊涨的理由,因为近期销售的楼盘主要还是以低价盘居多,“我估算了下,今年一季度的成交量中,近80%都集中在江宁、江北和河西,”其他区域的房源量就没怎么大动;同时,销售量排前十名的楼盘,份额就占掉了总成交量的近60%,其他楼盘怎么会卖得好呢?

“涨价?有点不太现实。”南京中原地产市场研究中心总监张君说,南京市房价从综合来看,并没有出现上涨的迹象。

根据他们研究中心的统计,今年南京全市平均房价1月份为6394元/m<sup>2</sup>,2月份为6128元/m<sup>2</sup>,同比去年一二月份,分别下跌了6%和1226%,并且今年2月份环比1月份房价还跌了266元/m<sup>2</sup>,下跌幅度416%,”这可以看出,成交量的攀升并没带来房价攀升,说明买房人在购房时,最关心的还是房价因素”。

张君也表示,提价现象至少说明开发商的信心有所恢复了,将优惠陆续取消了,但成交趋旺并不能说明楼市上行,至少在房价上看不出多少上行的迹象。

## 真涨价? 若断档倒有可能

不过,也有业内人士持相反观点。一家商品房代理公司总经理表示,数据显示,今年1—3月份,南京市国土局共推出15幅土地,流标3幅,成交12幅,土地成交总面积为7453万平方米(总建筑面积在11581万平方米左右),成交面积较2007年同期下降了70.36%,较2008年同期下降了51.89%。

“你想想,这么一点地,势必对今年下半年乃至明年上半年的住宅市场造成供应上的断档,供应少了,

供不应求的局面或将形成,从这个角度讲,现在开发商就有理由提价。

那么,南京楼市下一步到底走向如何呢?“下一步还要考虑买房人的信心。”邢炜说,目前买房人的观望情绪确有减少,但根本性的观望情绪并没有彻底改观,现在开发商想涨价的念头为时过早。在市场形势不明朗、信心恢复不彻底的前提下,开发商最主要考虑的问题应该是“守土”,是如何保持住现有的势头。 快报记者 尹晓波

Haier

一个世界一个家

汇聚全球 爱在万家

# 海尔整套节能家电 盛宴开启

—4月3日南京站 敬请关注

汇聚全球人性科技 高效节能的整套家电为您带来更多关爱 浓浓爱意 来自海尔

1 超值心动价格 2 近1000款节能新品上市热销 3 整套家电,套购有大礼

### 超值价格惠民盛宴

近千款节能产品,推出超值心动价格,惠及市民。  
(详情见店内海报)



### 近1000款节能新品盛宴开启

- 1、购单价满3000元以上冰箱赠保鲜礼盒一套
  - 2、购A、R、B、D系列高效节能空调赠“尊享卡”一张
  - 3、购模卡电视42寸以上型号赠学习娱乐模卡一只
  - 4、购WE跨界·静音系列洗衣机赠宝洁洗涤礼盒一套
- (更多惊喜详见店内海报)



### 整套购买盛宴

- 1、购海尔不同产品两件或两件以上满6888元赠价值658元爱家联盟大礼包
  - 2、购海尔不同产品两件或两件以上满8888元赠价值718元爱家联盟大礼包
  - 3、购海尔不同产品两件或两件以上满12888元赠价值818元爱家联盟大礼包
  - 4、购海尔不同产品两件或两件以上满15888元赠价值918元爱家联盟大礼包
- (更多惊喜详见店内海报)

