

最高涨幅 62.47%↑ 最高价差 1.1万/m²↑ 南京房价涨得这么猛?

■ 新浪搜狐昨发布南京楼盘涨价排行榜,但两家榜单互相矛盾
■ 客观性遭质疑:用尾盘和景观房比?这么比只会增加恐慌

房价涨得人心发慌。昨天两家房地产网站“不约而同”列出了“今年南京涨价最猛的10大楼盘”,其中涨价幅度最高的达到62.47%,涨得最多的达到了1.1万元/m²。但他们的数据随即被业内人士指为“炒作”,因为用不同时期的不同房子来作比较,并不具科学性。而这种消息只会增加消费者的恐慌。
快报记者 尹晓波

最高涨幅 62%,最高价差1万1

两网站昨同时公布10大涨价最猛楼盘

新浪乐居南京地产网站昨天公布了今年“涨价最猛”的10大楼盘,其中最高涨幅的是河西的金域缙香花园楼盘,达到62.47%,排名第十的水岸康城涨幅也高达21.08%。
该网站人士表示,房价基点的比较是今年1月份和5月份的房价对比,数据来源于“易居CRIC2008”系统,而比较的是成交均价。而易居的房价数据来源依据是官方网站(南京网上房地产)公布的同步数据,“主要是想反映一个真实的房地产市场,没有其他目的。”

无独有偶,昨天搜狐南京焦点房地产网也公布了“2009上半年南京十大涨幅楼盘”,其中下关区的世茂外滩新城楼盘涨价额度最高,达11000元/m²,排在第十名的苏宁天润城楼盘,单价涨幅1420元/m²。
南京焦点房地产网首席代表徐刚说,这一数据是根据楼盘销售的“单价差”作出的统计,“不从涨幅的比例来统计,也是给买房人一个真切的房价涨幅,这也是我们搜狐网全国性的一个策划,是整理市场实际售价作出的一个统计,并不想特别说明什么。”

用尾盘和景观房比 可比性在哪?

业内人士:如此比较,是在制造恐慌

但这个数据随即就引来了不少“拍砖者”。有不愿透露姓名的开发商表示,像金域缙香这样的楼盘,售价最便宜时的均价也在1.1万元/m²,怎么会是8430元/m²?不知道这个数据是怎么得出的,而单从涨幅来看房价,也很片面。
“搜狐的统计则是在混淆概念。”他表示:“说雅居乐花园涨了6400元/m²,这怎么可能?年初的均价在1.1—1.2万元/m²,现在是1.45万元/m²左右,也就涨了两三千一平米。”
而记者了解到,搜狐焦点网的统计是按照“现售价与其最低起售价的差额”得出的:今年初,雅居乐推出了8100元/m²的起售价,和现在1.45万元/m²的销售均价,涨了6400元/m²。
按照焦点网的统计称,世茂外滩新城楼盘今年1月份推出部分精装特价房源,均价为9000元/m²,4月推出3号楼,

均价从13000元/m²直线飙升到现在的20000元/m²。这一统计也遭到业内质疑:按照这个涨幅,涨幅早就超过了100%,新浪怎么没统计进去呢?
相关人士认为,世茂外滩新城卖9000元/m²的价格时,主要是一些楼层相对不好的尾房,而现在的3号楼是景观房,这本身就不具可比性。
记者随后联系了几家列入排名榜的开发商,他们的意见几乎一致:这么大的幅度肯定是不准确的。而即使现在房价涨了,也是楼盘年初淡季打折的房价和现在旺季回调的房价的一个“落差价”,同时不同的房有不同的价,不具有可比性。
“两家网站公布的前十名涨价最猛楼盘,竟然很少雷同,说明什么?”一业内人士对这一统计也不以为然:这种统计本身没有任何意义,只会给买房人带来进一步恐慌。



制图 俞晓翔

南京开发商的“房价论”: “这么多人抢房,证明房价没有虚高”

网站的统计方法科学与否尚且不论,但房价的持续走高确是事实,近来对开发商不断开高房价的质疑声不断。在质疑声中,开发商也有话说。
“其实我们的房价也并没有开那么高。”25日夜开盘的珠江路卓越SOHO楼盘430多套房子被一抢而空,该楼盘相关人士为自己辩护,房价并没有“虚高”。
这位人士解释说,此公寓挑高5.2米,还送阳台和储藏室,折合进房价中,整个楼盘项目的销售均价只有1.5万元/m²左右,以一套

23.34平方米的户型来说,售价43万元,超过了1.8万元/m²,但是如果加上赠送的阳台和储藏室面积,以及挑高户型隔离后的使用面积,都不超过1万元/m²。
甚至有开发商认为,最近几家楼盘开盘遭抢,买房人抢这么贵的高价房,也说明“开发商将房价定低了呢?”
也有开发商表示,房地产市场就是根据供求关系等多种因素来制定房价策略的。去年房产市场不景气,“当时我们不也都都在降价吗?当时市场上以成本价卖的楼盘也很多啊!”而今年以来楼

市迅速复苏,购房人排队买房的现象一再上演,“我们自己也难以阻挡房价上涨的事实,那么多的买房人怎么接待?房子一抢而空,说明房价没有虚高啊!”
“上半年是需求爆发、下半年是通胀恐惧。”南京焦点房地产网首席代表徐刚认为,在这种情况下,让开发商不涨价似乎也不可能,但是涨价与是否是开发商的权利,市场的需求还有多大?买与不买也要看市场的需求,判断下半年的房价上涨趋势还会持续下去,但肯定会影响到成交量,肯定会有所缩减。

■ 专家分析

房价再这样涨下去 政策调整不可避免

“这样的统计,有其片面性。”南京大学经济学院经济系副主任葛扬说,这样的涨价幅度排名,并不是南京整体房价的涨幅有这么大,而只是几个楼盘表现出来的个别现象,现在南京的房价上涨是有其区域性、梯度性的,“10个楼盘的涨幅排名即使没有任何水分,也不代表所有楼盘的涨幅都这么高。”

葛扬说,这样的排名在造成买房人恐慌的同时,也会将个别楼盘的个别现象扩展为一种“导引效应”,造成其他楼盘纷纷效仿而高推房价,对楼市发展极为不利。

“遭抢”的楼盘,基本是投资预期较高、品牌价值口碑好、有升值潜力的楼盘。”葛扬说,这就说明现在楼市的投资比例正在进一步激活,也是在刚性需求大规模爆发后的一个“催化物”。

他建议,目前市场已经有了对房地产是否要再次调控的传闻,房价的不断高抬助推之后,政府的调控政策也肯定会收紧。

“现在房价涨了,是地产政策宽松的作用。”南京工业大学房地产系博士、天诚不动产研究所副所长吴翔华说,从前几年的楼市来看,“政策一放松,楼市火爆,房价就猛涨;政策一收紧,楼市开始萧条,房价就大跌”,这几乎成了一个轮回,也是房地产市场发展的一个低水平层次的重复。

吴翔华说,近期二套房贷的收紧,就是央行的一个信号,货币政策的表述也从“合理宽松”的口径变成“适当宽松”。房价有泡沫,这是一个毋庸置疑的不争事实,是将房价泡沫继续放任,继续“吹大”下去,还是为了防止金融风险,出台更为严厉的金融政策呢?由此来看,下半年的楼市将充满变数,南京的楼市,南京的房价也逃不了这个干系。

如果房价进一步冲高、股市楼市不断“圈钱”、“地王现象”层出不穷……那政府出台打压房价的政策也是不可避免的。吴翔华分析,现在开发商肆意涨价,全然不将购房人放在眼里的行为,刺痛了社会公众及舆论,开发商如此涨下去肯定是不妥的,开发商应三思而后行。

新华快讯“争当首席评论员”活动获奖名单揭晓啦!

第二期“新华互动”话题:

“继张明宝醉酒驾车致5死4伤后,全省掀起严禁酒后驾车风暴。但酒后驾车仍有发生。是惩处不力还是驾驶员法制观念淡薄?欢迎回复参与讨论。”

以下为精彩评论选登:

■ 最有价值评论(共10名):

建立数据库,对酒后驾车和飙车的司机记分,超过一定分值者终身取消驾照并不得再考任何驾照,看谁还敢……(手机号为139****5149)

■ 最锋锐评论(共100名):

这是个人素质与教养的体现,又是社会风气

的体现。法律要完善,但罚与重罚不能从根本上解决问题。我们应该倡导的是,爱自己也要爱他人!(手机号为135****0469)

个人认为我国交通事故主要是由国内的混合交通现状造成的。国外经常是车撞车,死人的概率小,而国内经常是车撞人,死人的概率大得多。另一方面,我们的交通管理不得力。法国警察是世界上不严厉的警察,警方不把处罚作为交通管理的目的。但是,法国警察对严重超速和酒后开车却非常严厉,因为这两者通常是恶性交通事故的主要原因。(手机号为139****9067)

■ 最雷人评论(共200名):

是自己没死过,所以不会怕。(手机号为150****9764)

表面看来,是酒精惹的祸;深究一下,却是心情惹的祸。所以多找心理医生聊聊呗!(手机号为136****4717)

把卖酒的地方封锁。(手机号为138****3649)
撞死人照样赔命的话,谁还会当儿戏?(手机号为159****2245)

惩处不力!如果法律规定,酒后驾驶查到当场枪毙,明天酒后驾驶的,全江苏不超过三个(这里空格,留给精神病患者和想自杀的)。(手机号为139****9539)

现在的车都有保险,有些人就敢为所欲为,出点事反正有保险公司担保,这种想法会导致很多事故的发生。(手机号为151****5956)

欢迎参与新华快讯“争当首席评论员”活动。更多精彩点评请登录新华网江苏频道。

聚焦最热最富争议的新闻事件,“新华快讯”将不定期举行“新华互动”话题讨论,拿起手机直接回复话题短信,发表您的看法和意见,就有机会成为“新华快讯”的“首席评论员”,还可赢取手机话费。
入选的精彩评论将在《现代快报》、《新华手机报》和新华网江苏频道“争当新华快讯首席评论员”专区(<http://www.js.xinhuanet.com/>)上刊登。

最有价值评论奖 最锋锐评论奖 最雷人评论奖

“新华快讯”开通方式:发送“KTXHKX”至10086,资费2元/月。